

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 113ª SÉRIE
DA 4ª EMISSÃO DA

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

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, 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/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizedora"); e

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

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

RESOLVEM celebrar este *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 113ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizedora S.A.* ("Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 113ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizedora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

1.1.1. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se

expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

<u>"Agente Fiduciário":</u>	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme definido no preâmbulo;
<u>"Alienação Fiduciária de Ações":</u>	A alienação fiduciária das ações de emissão das Garantidoras que os acionistas possuem em favor da Emissora, a ser constituída em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações;
<u>"Alienação Fiduciária de Imóveis":</u>	A Alienação Fiduciária HESA 37, a Alienação Fiduciária HESA 112 e a Alienação Fiduciária HESA 196, quando mencionados em conjunto;
<u>"Alienação Fiduciária HESA 37"</u>	A alienação fiduciária do Imóveis HESA 37, a ser constituída em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária HESA 37, e ainda em fase de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente;
<u>"Alienação Fiduciária HESA 112":</u>	A alienação fiduciária do Imóveis HESA 112, a ser constituída em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária HESA 112, e ainda em fase de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente;
<u>"Alienação Fiduciária HESA 196":</u>	A alienação fiduciária do Imóvel HESA 196, a ser constituída em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária HESA 196, e ainda em fase de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente;
<u>"Amortização Antecipada Compulsória":</u>	Nas datas de vencimento das CCB e após a realização do pagamento ordinário das CCB, caso sobeje recursos na Conta Centralizadora, decorrentes dos Direitos Creditórios, descontadas as despesas do patrimônio separado dos CRI para o mês de referência, a Emissora

deverá utilizar tais recursos para realização de amortização antecipada das CCB e conseqüentemente dos CRI, observado o quanto previsto nos itens 1.9. e 6.10. das CCB;

"Amortização Antecipada Facultativa": O pagamento antecipado, total ou parcial, das CCB, conforme item 1.8. e seguintes, que poderá ser realizado a critério das Devedoras, a qualquer tempo, conforme definidas nas CCB, desde que (i) a totalidade das Garantias estejam devidamente formalizadas e registradas nos órgãos competentes; e (ii) mediante notificação ao Credor com pelo menos 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data de pré-pagamento, pelo Saldo Devedor das CCB;

"Amortização Extraordinária Total": As Devedoras e as Garantidoras deverão promover a amortização extraordinária total das CCB caso seja concretizada uma Venda Autorizada, conforme definida no item 7.6.1. deste Termo de Securitização. Ainda, no caso de sobejar recursos decorrentes da Venda Autorizada após a Amortização Extraordinária Total, a Devedora e Garantidora deverão utilizar tais recursos para amortizar extraordinariamente a CCB remanescente, sendo certo que as CCB também serão amortizadas extraordinariamente de forma compulsória no caso de venda de qualquer dos imóveis das Garantidoras;

"Assembleia Geral de Titulares dos CRI": A Assembleia Geral de Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula Dezesesseis deste Termo;

"Auditor Independente do Patrimônio Separado": A **BLB Auditores Independentes**, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, 2121, 6º andar, conjunto 603, CEP 14020-260, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.096.033/0001-63, ou outro auditor independente que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Instrução CVM nº 600;

"Aval" A garantia pessoal prestada pela Avalistas, nos termos das CCB;

- “Avalistas” : A Helbor, HESA 112 e a HESA 123, quando mencionadas em conjunto, na qualidade de avalistas das respectivas CCB;
- “B3”: A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento CETIP UTVM, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;
- “Banco Liquidante”: Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;
- “Boletim de Subscrição”: O boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI;
- “CCB”: Significam a CCB Helbor, a CCB HESA 112 e a CCB HESA 123, quando denominadas em conjunto;
- “CCB Helbor”: Significa a “*Cédula de Crédito Bancário nº 5102*” emitida pela Helbor, com aval da HESA 112 e da HESA 123, em favor do Cedente, em 18 de setembro de 2020, no valor total de até R\$ 106.285.759,86 (cento e seis milhões, duzentos e oitenta e cinco mil, setecentos e cinquenta e nove reais e oitenta e seis centavos);
- “CCB HESA 112”: Significa a “*Cédula de Crédito Bancário nº 5103*” emitida pela HESA 112, com aval da Helbor e da HESA 123, em favor do Cedente, em 18 de setembro de 2020, no valor total de até R\$ 6.930.472,04 (seis milhões, novecentos e trinta mil, quatrocentos e setenta e dois reais e quatro centavos);
- “CCB HESA 123”: Significa a “*Cédula de Crédito Bancário nº 5104*” emitida pela HESA 123, com aval da Helbor e da HESA 112, em favor do Cedente, em 18 de setembro de 2020, no valor total de até R\$ 36.783.768,10 (trinta e seis milhões, setecentos e oitenta e três mil, setecentos e sessenta e oito reais e dez centavos);

- “CCI”: As Cédulas de Crédito Imobiliário integral emitidas pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos das CCB;
- “Cedente”: a **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.335, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17;
- “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”: A cessão e promessa de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, constituída por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- “CETIP21”: CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
- “Conta Centralizadora”: Conta corrente nº 3112-7, agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora;
- “Conta Vinculada”: Conta corrente de titularidade da Helbor, a ser oportunamente aberta, e cuja movimentação somente poderá ser realizada pelo Banco mediante autorização expressa da Emissora;
- “Contas de Livre Movimentação”: Contas corrente nº 700.068-5, de titularidade da Helbor, nº 700.143-6, de titularidade da HESA 112, e nº 700.154-1, de titularidade da HESA 123, todas mantidas na agência nº 3374-0, junto ao Banco Bradesco (nº 237);
- “Contratos de Alienação Fiduciária de Ações”: Os *“Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças”*, firmados entre os acionistas das Garantidoras, na qualidade de fiduciantes, cada Garantidora, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e as Devedoras, na qualidade de intervenientes anuentes, por meio do qual a propriedade das ações de emissão das Garantidoras que os acionistas possuem foram alienadas fiduciariamente em favor da Fiduciária, em garantia do cumprimento

das Obrigações Garantidas;

“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”:

O Contrato de Alienação Fiduciária HESA 37, o Contrato de Alienação Fiduciária HESA 112 e o Contrato de Alienação Fiduciária HESA 196 quando mencionados em conjunto;

“Contrato de Alienação Fiduciária HESA 37”:

O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser firmado entre a HESA 37 e a Emissora, mediante o qual os Imóvel HESA 37 será alienado fiduciariamente em favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

“Contrato de Alienação Fiduciária HESA 112”:

O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, a ser firmado entre a HESA 112 e a Emissora, mediante o qual o Imóvel HESA 112 será alienado fiduciariamente em favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

“Contrato de Alienação Fiduciária HESA 196”:

O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, a ser firmado entre a HESA 196 e a Emissora, mediante o qual o Imóvel HESA 196 será alienado fiduciariamente em favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

“Contrato de Cessão”:

“Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” firmado em 18 de setembro de 2020, entre a Cedente, a Emissora e as Devedoras por meio do qual os Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, representados pelas CCI, foram cedidos pela Cedente à Emissora;

“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”:

O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças firmado nesta data, entre a HESA 37, a HESA 112, a HESA 196, a Emissora e a Helbor, mediante o qual os Direitos Creditórios foram objeto de cessão e promessa de cessão fiduciária em favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

“Contrato de Distribuição”:

O Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 113ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., Sob o Regime De Melhores Esforços e de Garantia Firme Parcial de Colocação celebrado, nesta data, entre a Emissora, o Coordenador Líder e as Devedoras, para reger a forma de distribuição dos CRI, sob o regime de melhores esforços e de garantia firme parcial, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;

“Contratos de Locação”:

São os contratos de locação de imóveis para fins comerciais e outras avenças celebrados e a serem celebrados entre as Garantidoras e cada um dos Devedores Locação Comercial, conforme relação discriminada no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

“Coordenador Líder”:

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., acima qualificado;

“Créditos Imobiliários”:

Os créditos imobiliários decorrentes das CCB, que compreendem a obrigação de pagamento pelas Devedoras do Valor de Principal atualizado pela atualização monetária, dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedoras por força das CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos das CCB;

“CRI”:

os Certificados de Recebíveis Imobiliários;

“CRI em Circulação”:

Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e as Devedoras possuírem, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer

de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, bem como dos respectivos administradores;

“CVM”:

Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Aniversário” ou “Data de Pagamento”:

Conforme disposto no Anexo I ao presente Termo;

“Data de Emissão”:

O dia 18 de setembro de 2020;

“Data de Vencimento Final”:

06 de setembro de 2035;

“Desembolso”:

O desembolso do Valor de Principal ou do Valor do Crédito (conforme definido na CCB), será realizado pela Emissora, por conta e ordem do Cedente, da Conta Centralizadora para a respectiva Conta de Livre Movimentação, na proporção das CCB de cada Devedora, desde que verificado o cumprimento das condições precedentes de desembolso previstas nas CCB, e observadas as seguintes deduções:

- i) R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), referente à constituição do Fundo de Reserva;
- ii) R\$ 1.792.878,65 (um milhão, setecentos e noventa e dois mil, oitocentos e setenta e oito reais e sessenta e cinco centavos), referente à constituição do Fundo de Despesas; e
- iii) as Despesas Iniciais acrescidas da Remuneração do Coordenador Líder, se aplicável, da Remuneração de Sucesso conforme previsto no Contrato de Distribuição.

“Despesas Iniciais”:

São as despesas iniciais previstas nos Anexos II da CCB;

“Devedoras”:

A Helbor, a HESA 112 e a HESA 123, quando mencionadas em conjunto;

“Devedores Locação Comercial”:

Determinados locatários que celebraram ou irão celebrar com as Garantidoras os Contratos de Locação, conforme relação discriminada no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

“Dia(s) Útil(eis)”:

Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

“Direitos Creditórios”:

Os Direitos Creditórios HESA 37, Direitos Creditórios HESA 112 e Direitos Creditórios HESA 196, quando mencionados em conjunto;

“Direitos Creditórios HESA 37”:

A totalidade das parcelas dos Contratos de Locação devidas pelos Devedores Locação Comercial à HESA 37, incluindo todos e quaisquer outros valores devidos pelos Devedores Locação Comercial por força dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação, bem como os direitos creditórios decorrentes das futuras locações dos respectivos imóveis;

“Direitos Creditórios HESA 112”:

A totalidade das parcelas dos Contratos de Locação devidas pelos Devedores Locação Comercial à HESA 112, incluindo todos e quaisquer outros valores devidos pelos Devedores Locação Comercial por força dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação, bem como os direitos creditórios decorrentes das futuras locações dos respectivos imóveis;

“Direitos Creditórios HESA 196”:

A totalidade das parcelas dos futuros Contratos de Locação a serem celebrados, devidas pelos Devedores Locação Comercial à HESA 196, incluindo todos e quaisquer outros valores devidos pelos Devedores Locação Comercial por força dos Contratos de Locação a serem celebrados, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação a serem celebrados;

“Documentos da Operação”:

Quando mencionados em conjunto: (i) as CCB; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Cessão Fiduciária Locação; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) a Alienação Fiduciária de Ações (vi) a Escritura de Emissão

de CCI; (vii) o presente Termo de Securitização; (viii) o Boletim de Subscrição dos CRI; (ix) o Contrato de Distribuição; e (x) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente operação e que venham a ser celebrados;

“Emissão”:

A presente 113ª Série da 4ª Emissão de CRI da Emissora;

“Escrituras de Emissão de CCI”:

Os *Instrumentos Particulares de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, celebrados, nesta data, entre a Emissora, a Instituição Custodiante e as Devedoras, mediante os quais a Emissora emitiu as CCI;

“Escriturador”:

BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, instituição responsável pela escrituração dos CRI;

“Eventos de Vencimento Antecipado”: São os eventos previstos no item 4.1 e 4.2. das CCB e abaixo transcritos, que, quando ocorridos podem ensejar a declaração do vencimento antecipado das CCB e, conseqüentemente, dos Créditos Imobiliários, observada a necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, observados o quórum e os procedimentos previstos neste Termo:

Vencimento Antecipado Não Automático

(a) caso os Imóveis não estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus e aptos à formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis em 40 (quarenta) dias corridos contados do efetivo Desembolso das CCB;

(b) caso as Alienação Fiduciária de Imóveis não seja formalizada e o Contrato de Alienação Fiduciária não seja prenotado em até 10 (dez) dias úteis contados da data de liberação dos Imóveis previstos na alínea “a” acima, ou não seja realizado o seu registro na matrícula dos Imóveis, em até 60 (sessenta) dias corridos a contar de sua prenotação nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, prorrogável automaticamente por até dois períodos

de 30 (trinta) dias corridos caso as Garantidoras comprovem que estejam cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelos Cartórios de Registro de Imóveis competentes e que não houve a baixa da prenotação;

(c) não cumprimento, pelas Devedoras, Garantidoras, e/ou pelas Avalistas, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas nas CCB e/ou nos documentos da oferta, que não tenham sido sanadas no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data de recebimento, pelas Devedoras, Garantidoras, e/ou pelas Avalistas, de notificação informando-lhe acerca do referido descumprimento;

(d) resolução de qualquer dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel ou caso qualquer Alienação Fiduciária seja anulada, ou, ainda, se por qualquer forma, qualquer das Alienações Fiduciárias venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou materialmente limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão, exceto caso seja substituída ou complementada, mediante aprovação da Emissora, em observância à deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;

(e) resolução do Contrato de Cessão Fiduciária ou caso a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios seja anulada, ou, ainda, se por qualquer forma, qualquer das Cessões Fiduciárias venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou materialmente limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão, exceto caso seja substituída ou complementada, mediante aprovação da Interveniente, em observância à deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;

(f) caso não seja reestabelecido o Montante Mínimo do Fundo de Reserva na forma e prazo previstos no item 5.7. abaixo.

(g) falta de pagamento, na respectiva data de vencimento, pelas Devedoras, Garantidoras, e/ou pelas Avalistas ou por qualquer sociedade controlada diretamente pelas Devedoras, Garantidoras, e/ou pelas Avalistas, de quaisquer dívidas em valor individual ou agregado superior a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);

(h) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras das Devedoras, Garantidoras, e/ou das Avalistas, de seus controladores, conforme

aplicável, ou de suas sociedades diretamente controladas, em valor individual ou agregado superior a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);

(i) protesto de títulos contra as Devedoras, Garantidoras, e/ou as Avalistas, seus controladores, conforme aplicável, ou suas sociedades diretamente controladas em valor individual ou agregado superior a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), desde que o efeito de referido protesto não seja suspenso no prazo legal;

(j) não cumprimento de decisão judicial transitada em julgado contra as Devedoras, Garantidoras, e/ou as Avalistas, que comprovadamente possam implicar em risco de crédito ou de pagamento das Obrigações Garantidas, em valor individual ou agregado superior a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);

(k) se as Devedoras incorrerem em qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil;

(l) se as Devedoras ou Garantidoras tiverem, direta ou indiretamente, o seu controle acionário cedido, transferido ou por qualquer forma alienado ou alterado, excetuadas as operações realizadas com empresas do mesmo grupo econômico, ou seja, as sociedades controladas e/ou coligadas às Devedoras, Garantidoras, e/ou às Avalistas;

(m) caso as Devedoras, Garantidoras, e/ou as Avalistas sofram qualquer operação de transformação, incorporação, fusão ou cisão;

(n) ocorrência de qualquer medida judicial ou extrajudicial de constrição de bens ou direitos, tais como arresto, sequestro, embargo, interdição ou penhora de bens das Devedoras e/ou Garantidoras cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);

(o) alteração do objeto social das Devedoras e/ou Garantidoras que modifique as atividades relacionadas às atualmente praticadas, excetuando a inclusão de atividades que não prejudique as atividades atuais desenvolvidas pelas Devedoras e/ou Garantidoras;

(p) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pelas Devedoras, Garantidoras, e/ou

por qualquer de suas controladas que atrapalhe ou impeça o contínuo uso e/ou funcionamento dos Imóveis, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão as Devedoras ou Garantidoras comprovem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades das Devedoras ou Garantidoras em relação aos Imóveis até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(q) caso os Imóveis não sejam mantidos em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, e/ou caso sejam realizadas, sem o prévio e expresso consentimento dos Titulares dos CRI, obras de demolição, alteração ou acréscimo, dos Imóveis, que implique em redução de área bruta locável superior a 5% (cinco por cento);

(r) se for verificada falsidade, incorreção, omissão ou incompletude de quaisquer declarações feitas pelas Devedoras, Garantidoras e/ou pelas Avalistas nas CCB ou nos documentos da oferta;

(s) se as Devedoras, Garantidoras, e/ou a Avalista ajuizarem pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, tenha a falência requerida ou, por qualquer motivo, encerre suas atividades;

(t) se, sem o expresso e prévio consentimento da Emissora, ocorrer a transferência a terceiros dos direitos e obrigações das Devedoras e/ou das Avalistas, previstos nas CCB;

(u) questionamento judicial, pelas Devedoras e/ou pelas Avalistas ou por qualquer parte relacionada das Devedoras, de qualquer disposição das CCB;

(v) efetivação de desapropriação, de confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ou afete qualquer dos Imóveis e/ou a posse, direta ou indireta, das Garantidoras sobre qualquer dos Imóveis, desde que a referida garantia não seja reforçada nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel;

(w) se, sem o expresso consentimento da Emissora, ocorrer alienação, cessão, doação ou transferência, por qualquer meio, de bens, ativos ou direitos de propriedade das Devedoras ou Garantidoras que cause uma redução igual ou superior a 30% (trinta por cento) de seu patrimônio líquido apurado nesta data, excetuada: (i) uma hipótese de uma Venda Autorizada; e

(ii) a transferência dos recursos oriundos das CCB para as Avalistas aplicar em Imóveis para cumprimento da destinação dos recursos; ou

(x) se as Devedoras, Garantidoras, e/ou as Avalistas iniciarem processo de dissolução e/ou liquidação.

Vencimento Antecipado Automático

(a) não cumprimento, pelas Devedoras e/ou pelas Avalistas, de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas nas CCB, que não tenham sido sanadas no prazo de 10 (dez) dias úteis;

(b) ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado automático das CCB e/ou nos Documentos da Oferta;

(c) caso as Garantidoras não façam constar do respectivo instrumento de venda e compra que o pagamento do preço de venda do Imóvel deverá ser realizado diretamente na Conta Centralizadora, bem como que tais recursos não sejam integralmente utilizados para amortização extraordinária das CCB;

"Fundo de Despesas":

Fundo de despesas a ser constituído nos termos do item 5.8 deste Termo de Securitização;

"Fundo de Reserva":

Fundo de reserva a ser constituído nos termos do item 5.7 deste Termo de Securitização;

"Garantias":

O Aval, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Ações, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e o Fundo de Reserva, quando referidos em conjunto;

"Garantidoras":

A Helbor, a HESA 37, a HESA 112, a HESA 123 e a HESA 196, quando mencionadas em conjunto;

"Helbor":

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/ME sob nº 49.263.189/0001-02;

"HESA 37":

HESA 37 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimaraes, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armenia, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.607.778/0001-38;

"HESA 112":

HESA 112 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimaraes, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armenia, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.856.844/0001-18;

"HESA 123":

HESA 123 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimaraes, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armenia, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.229.241/0001-11;

HESA 196":

HESA 196 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimaraes, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armenia, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.806.903/0001-25;

"Imóveis":

Os Imóveis HESA 37, os Imóveis HESA 112 e os Imóveis HESA 196 quando mencionados em conjunto;

"Imóveis HESA 37":

Os imóveis objeto das matrículas identificadas no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária HESA 37. Referidos imóveis encontram-se atualmente onerados em garantia de dívida da HESA 37, cujo ônus deverá ser baixado de suas respectivas matrículas pela HESA 37 para que se realize o efetivo registro da Alienação Fiduciária HESA 37;

"Imóveis HESA 112":

Os imóveis objeto das matrículas identificadas no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária HESA 112. Referidos imóveis encontram-se

atualmente onerados em garantia de dívida da HESA 112, cujo ônus deverá ser baixado de suas respectivas matrículas pela HESA 112 para que se realize o efetivo registro da Alienação Fiduciária HESA 112;

"Imóveis HESA 196":

Os imóveis objeto das matrículas identificadas no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária HESA 196. Referidos imóveis atualmente são de propriedade da UNIMED-RIO COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO DO RIO DE JANEIRO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº, 42.163.881/0001-01, e serão adquiridos pela HESA 196 e posteriormente alienados fiduciariamente nos termos da Alienação Fiduciária HESA 196 a ser constituída;

"Instrução CVM nº 583/16":

Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor;

"Instrução CVM nº 400/03":

Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

"Instrução CVM nº 476/09":

Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

"Instrução CVM nº 539/14":

Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;

"Investidores" ou "Titulares dos CRI":

Os detentores dos CRI;

"Investimentos Permitidos":

Instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras listadas abaixo tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco do Brasil S.A., Banco Bradesco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., Caixa Econômica Federal, Itaú Unibanco Banco Múltiplo S.A., e BR Partners Banco de Investimento S.A., e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha;

"IPCA/IBGE":

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"Lei nº 9.514/97":

Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;

"Lei nº 10.931/04":

Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;

"Lei nº 11.101/05":

Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária;

"Lei nº 12.431/11":

Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada;

"Lei das Sociedades por Ações":

A Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

"MDA":

MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

"Obrigações Garantidas CCB Helbor":

As obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas, pela Helbor no âmbito da CCB Helbor, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do Valor de Principal, atualizado pela atualização monetária, dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Helbor por força da CCB Helbor e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da CCB Helbor;

"Obrigações Garantidas CCB HESA 112":

As obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas, pela HESA 112 no âmbito da CCB HESA 112, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do Valor de

Principal, atualizado pela atualização monetária, dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela HESA 112 por força da CCB HESA 112 e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da CCB HESA 112;

“Obrigações Garantidas CCB HESA 123”:

As obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas, pela HESA 123 no âmbito da CCB HESA 123, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do Valor de Principal, atualizado pela atualização monetária, dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela HESA 123 por força da CCB HESA 123 e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da CCB HESA 123;

“Obrigações Garantidas CRI”:

As obrigações de amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos nos termos do Termo de Securitização;

“Obrigações Garantidas”:

As Obrigações Garantidas CCB Helbor, as Obrigações Garantidas CCB HESA 112, as Obrigações Garantidas HESA 123 e as Obrigações Garantidas CRI quando mencionadas em conjunto;

“Patrimônio Separado”:

A totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora e Conta Vinculada,

submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme art. 11 da Lei 9.514/97;

“Valor de Cessão”:

O preço pela cessão dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no Contrato de Cessão, a ser pago pela Emissora às Devedoras, na forma prevista no Contratos de Cessão;

“Regime Fiduciário”:

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora e Conta Vinculada, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º e seguintes da Lei nº 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;

“Remuneração”:

A remuneração oriunda dos CRI, que consiste nas remunerações descritas na Cláusula 4.1., abaixo;

“Saldo Devedor das CCB”:

O Valor de Principal das CCB, atualizado monetariamente e acrescido da remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI ou da última data de pagamento da remuneração, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos pelas Devedoras nos termos das CCB;

“Valor de Principal”:

O valor de principal das CCB, correspondente a até R\$ 106.285.759,86 (cento e seis milhões, duzentos e oitenta e cinco mil, setecentos e cinquenta e nove reais e oitenta e seis centavos) para a CCB Helbor, até R\$ 6.930.472,04 (seis milhões, novecentos e trinta mil, quatrocentos e setenta e dois reais e quatro centavos) para a CCB HESA 112 e até R\$ 36.783.768,10 (trinta e seis milhões, setecentos e oitenta e três mil, setecentos e sessenta e oito reais e dez centavos) para a CCB HESA 123.

CLÁUSULA SEGUNDA - SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO

- 2.1. Lastro dos CRI: Trata-se de emissão de CRI lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI.
- 2.2. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão.
- 2.3. Devedores: Os devedores dos Créditos Imobiliários são as Devedoras.
- 2.4. Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se nas CCB, no montante total de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).
- 2.5. Pagamento do Valor de Cessão: Nos termos estabelecidos no Contrato de Cessão, o Valor de Cessão será pago na forma estabelecida no item 2.3. do Contrato de Cessão, e será direcionado pela Emissora, por conta e ordem do Cedente, diretamente às Devedoras, a título de desembolso dos recursos das CCB, na forma e prazos previstos nas CCB, observadas as retenções já autorizadas para fins de constituição do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesas e para o pagamento das despesas da Emissão.
- 2.6. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor de Cessão, nos termos previstos no item 2.5., acima. As Devedoras, por sua vez, utilizarão os referidos recursos para reembolso, direta ou indiretamente, de despesas dos empreendimentos imobiliários, conforme descrito no item 10.1 das CCB.

CLÁUSULA TERCEIRA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 3.1. Objeto: Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quarta abaixo.
- 3.2. Autorização: A presente Emissão foi autorizada pela Ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 10 de janeiro de 2019, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) em 22 de janeiro de 2019 sob o nº 47.719/19-9.
- 3.3. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo, foram vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com valor total de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) na Data de Integralização, devidamente identificados no Anexo II a este Termo.

3.3.1 A subscrição direta dos Créditos Imobiliários na vinculação dos CRI, foi realizada nos termos da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM nº 414/04").

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

1. Emissão: 4ª;
2. Série: 113ª;
3. Quantidade de CRI: 150.000 (cento e cinquenta mil);
4. Valor Global da Série: R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);
6. Prazo da Emissão: 5.466 (cinco mil, quatrocentos e sessenta e seis) dias, a contar da Data de Emissão;
7. Atualização Monetária: Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE;
8. Juros Remuneratórios: 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: De acordo com a tabela constante do Anexo I deste Termo;
10. Data de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: O primeiro pagamento será devido em 06 de outubro de 2020 e o último em 06 de setembro de 2035;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Ambiente de Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
13. Data de Emissão: 18 de setembro de 2020;
14. Data de Pagamento: Conforme disposto no Anexo I do Termo;
15. Local de Emissão: São Paulo – SP;
16. Data de Vencimento Final: 06 de setembro de 2035;
17. Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I do Termo;
18. Garantia flutuante: Não há;
19. Coobrigação da Emissora: Não
20. Classificação de risco: Não há.

4.2. Distribuição e Negociação: Os CRI desta Emissão serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada

financeiramente através da B3, e para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente através da B3.

4.3. Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Neste sentido, para todos os fins de direito, 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 e, adicionalmente, os extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

4.4. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados, até o próximo Dia Útil, os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, pelas Partes, se o vencimento não coincidir com um Dia Útil.

4.4.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra 1 (um) Dia Útil, com exceção do vencimento.

4.4.2. A prorrogação prevista no subitem 4.4.1., acima, se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

4.5. Impontualidade no Pagamento: Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos e desde que a impontualidade não seja decorrente de algum fator exógeno que fuja ao controle da Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente atualizados e acrescidos da respectiva remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

CLÁUSULA QUINTA – DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

5.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado mensalmente na Data de Pagamento, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, calculado da seguinte forma ("Valor Nominal Unitário Atualizado"):

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

SDa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SDb = Valor Nominal Unitário, na data da primeira integralização, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

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

NI_{k-1} = Número índice do IPCA do mês anterior ao mês "k".

dup = Número de dias úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI (inclusive) ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive) à data de cálculo (exclusive), o que ocorrer por último, sendo "dup" um número inteiro.

dut = Número de Dias Úteis entre a Data de Pagamento, imediatamente anterior inclusive e a próxima Data de Pagamento, exclusive sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período de capitalização, "dut" terá o valor de 20 (vinte) dias úteis.

5.1.1. A aplicação do IPCA/IBGE observará o disposto abaixo:

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

período. Este novo índice será definido de comum acordo entre os Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI e as Devedoras. ("Novo Índice");

b) caso na Data de Pagamento o índice do IPCA/IBGE ou o Novo Índice ainda não tenham sido publicados ou não estejam disponíveis por algum motivo, deverá ser utilizado a variação mensal média dos 12 (doze) últimos índices publicados e disponíveis divulgados pelo IBGE ou pela Fundação Getúlio Vargas, conforme o caso, e será compensado na Data de Pagamento imediatamente seguinte à data de divulgação do IPCA/IBGE ou do Novo Índice; e

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

5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, incidirão Juros Remuneratórios prefixados correspondentes a 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis,, de forma exponencial *pro-rata* temporis por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a data da primeira integralização, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

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

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

SDa = Conforme subitem 5.1 acima;

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

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

i = 5,50 (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano.

dup = conforme descrito acima

5.3. Cálculo da Amortização Mensal Programada: O saldo devedor atualizado dos CRI será amortizado mensalmente, nas datas estipuladas no Anexo I ao presente Termo, conforme fórmula abaixo.

$$AM_i = SDa \times TAI$$

onde:

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 i -ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I.

5.3.1. Após cada parcela de amortização, o “Valor Nominal Unitário Remanescente” é calculado da seguinte forma:

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

SDr = Valor Nominal Unitário 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.

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

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

5.3.4. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo, observado o disposto na cláusula 8.1.3. abaixo.

5.3.5. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos. Além disso, obrigatoriamente será considerado 1 dia útil entre o recebimento de pagamentos da CCB e o pagamento do CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, com exceção da Data de Vencimento, que não poderá ser prorrogada.

5.4. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios e/ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

5.5. Prioridade de Pagamentos: Os Créditos Imobiliários observarão a seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização mensal;
- b) Encargos Moratórios eventualmente incorridos;
- c) Pagamento da Remuneração dos CRI:
 - (i) Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos; e
 - (ii) Juros vincendos no respectivo mês de pagamento.
- d) Pagamento da Amortização de Principal dos CRI, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos; e
- e) Recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, quando aplicável.

5.5.1. Os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a tabela de amortização vigente para os CRI à época.

5.5.2. Na ocorrência de quaisquer antecipações dos Créditos Imobiliários, os recursos recebidos em razão das antecipações dos Créditos Imobiliários, após o atendimento da Prioridade de Pagamentos, prevista acima, serão devidos aos Titulares dos CRI na forma de pagamento da amortização de principal.

5.6. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Nona abaixo.

5.7. Fundo de Reserva: Nos termos previstos no item 9.1. e seguintes das CCB, as Devedoras autorizaram a Emissora a reter na Conta Centralizadora, do Valor de Principal, o montante inicial equivalente a R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), sendo que este será destinado para constituição de um fundo de reserva, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a ser utilizado para a amortização de principal atualizado e juros remuneratórios dos CRI ("Fundo de Reserva"), sendo certo que o Fundo de Reserva deverá corresponder, a todo e qualquer momento, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ao montante equivalente aproximado de 100% (cem por cento) do valor de 2 (duas) parcelas vigentes de pagamento mensal dos CRI (amortização de principal atualizado e juros remuneratórios dos CRI) ("Montante Mínimo do Fundo de Reserva"). Posteriormente à retenção do recursos pela Emissora, esta transferirá para conta corrente de titularidade da Helbor a ser por esta oportunamente indicada (e cuja movimentação somente poderá ser realizada pelo Banco mediante autorização expressa da Interveniante) ("Conta Vinculada").

5.7.1. Os valores depositados na Conta Centralizadora, oriundos do recebimento dos Direitos Creditórios, terão destinação conforme ordem de pagamentos prevista no item 5.5. acima.

5.7.2. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva serão investidos pela Emissora nos Investimentos Permitidos.

5.7.3. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Reserva, conforme o caso. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.

5.7.4. Observado o quanto previsto no subitem 5.7.1., acima, caso a qualquer tempo os recursos referentes ao Fundo de Reserva seja inferior ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, a Emissora deverá notificar as Devedoras para que estas realizem o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Reserva e o necessário para garantir o Montante Mínimo do Fundo de Reserva, estando as Devedoras obrigadas a realizarem tal depósito no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento de tal notificação.

5.7.5. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas das CCB e dos CRI, conforme estipulados neste Termo, a Emissora deverá, em até 20 (vinte) dias corridos contados da data de vencimento final dos CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Reserva, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para as Devedoras, nas Contas de Livre Movimentação, na proporção dos Créditos Imobiliários cedidos.

5.8. Fundo de Despesas: Nos termos previstos no item 9.1. e seguintes das CCB, as Devedoras autorizaram a Emissora a reter na Conta Centralizadora, do Valor de Cessão, o montante de R\$ 1.792.878,65 (um milhão, setecentos e noventa e dois mil, oitocentos e setenta e oito reais e sessenta e cinco centavos) ("Fundo de Despesas" e), para o pagamento das despesas ordinárias vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes do item 11.1. deste Termo ("Despesas Recorrentes") e de eventuais despesas extraordinárias futuras, observadas as disposições a seguir:

a) Na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao montante comprovadamente necessário para garantir o pagamento das Despesas Recorrentes, presentes e futuras, a Emissora deverá notificar as Devedoras para que estas realizem o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o necessário para garantir o pagamento das despesas recorrentes, presentes e futuras, estando as Devedoras obrigadas a realizar tal depósito no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação.

b) Caso após a quitação integral dos Créditos Imobiliários e de todas e quaisquer despesas que tenham incorrido na operação sobejem recursos na Conta Centralizadora, a Emissora estará obrigada a devolver tais recursos às Devedoras.

c) Os recursos mantidos no Fundo de Despesas serão investidos pela Emissora em Investimentos Permitidos.

d) Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas, conforme o caso. A Emissora não terá qualquer

responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.

CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1. Distribuição dos CRI: Nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a oferta dos CRI está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, entretanto, deverá ser registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), exclusivamente para fins informativos à base de dados da ANBIMA, nos termos do Parágrafo Único do artigo 4º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, de 03 de junho de 2019 (“Código ANBIMA”).

6.1.1. A presente Emissão é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/14 (“Investidores Profissionais”).

6.1.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

6.1.3. Os CRI desta Emissão serão subscritos e integralizados à vista, no ato da subscrição, pelos Investidores Profissionais, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da atualização monetária e dos Juros Remuneratórios a partir da data da primeira integralização, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

- a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

6.1.3.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista.

6.1.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, o início da oferta dos CRI será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

6.1.5. Será admitida, nos termos do artigo 5º-A da Instrução CVM nº 476/09 e dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a distribuição parcial dos CRI ("Distribuição Parcial"), sendo que a oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade dos CRI ofertados, desde que observada a colocação no valor mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("Colocação Mínima"). Os CRI eventualmente não colocados deverão ser cancelados.

6.1.5.1. Os Investidores poderão, no ato de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação aplicável, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI originalmente ofertados; ou (ii) de quantidade mínima de CRI maior que a equivalente à Colocação Mínima, definida conforme critério dos próprios Investidores. No caso do inciso (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade dos CRI subscritos; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI subscritas.

6.1.5.2. Os Investidores que condicionarem a subscrição e integralização dos CRI, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, à distribuição (i) da totalidade dos CRI originalmente ofertadas, ou (ii) observada a Colocação Mínima, de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente ofertados, definida ao seu critério, caso tais condições não sejam observadas, terão os valores antecipados a título de integralização devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da data do protocolo do comunicado de encerramento da oferta junto à CVM, observado que o comprovante de transferência dos recursos devolvidos servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

6.1.5.3. Caso tenham sido subscritos CRI que correspondam à Colocação Mínima, mas não correspondentes à totalidade dos CRI ofertados, somente os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados deverão ser cancelados e os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos

tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do protocolo do comunicado de encerramento da oferta junto à CVM, observado que o comprovante de transferência dos recursos devolvidos servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos, mantida a oferta no valor correspondente à efetiva subscrição dos CRI.

6.1.5.4. Caso a Colocação Mínima não seja atingida, a oferta será cancelada e os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do protocolo do comunicado de encerramento da oferta junto à CVM, observado que o comprovante de transferência dos recursos devolvidos servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

6.1.6. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério do Coordenador Líder e da Emissora (em conjunto), desde que observada a Colocação Mínima, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

6.1.7. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da oferta dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto se outra forma vier a ser definida pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM nº 476/09.

6.1.8. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 6.1.7 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

6.1.9. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo investidor profissional, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476, condicionado à observância do cumprimento, pela Emissora, das obrigações constantes no artigo 17 de Instrução CVM nº 476.

6.1.10. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública dos CRI perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400/03 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da

regulamentação aplicável.

6.2 Regime de Distribuição: Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da oferta restrita, sob regime misto de melhores esforços de colocação e de garantia firme parcial, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores profissionais.

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

6.2.2. Enquanto o compromisso de prestar garantia firme parcial de colocação permanecer vigente, o Coordenador Líder será responsável pela subscrição e integralização do montante correspondente a até 100% (cem por cento) dos CRI não colocados junto aos investidores, limitado ao valor máximo para subscrição e integralização dos CRI de até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), observado o disposto nos itens 6.2.3 e 6.3, abaixo.

6.2.3. Observado o item 6.2., acima, o compromisso de prestar garantia firme parcial será exercido desde que: (i) cumpridas as condições precedentes indicadas na cláusula quarta do Contrato de Distribuição; (ii) não sejam subscritos e liquidados os CRI por Investidores Profissionais; (iii) o prazo de vigência do compromisso de exercer a garantia firme parcial, conforme previsto no item 6.3., abaixo, esteja vigente; e (iv) seja respeitado o prazo de colocação, conforme previsto no item 6.1.7., acima.

6.3. Vigência da Garantia Firme Parcial: O compromisso de prestar garantia firme parcial pelo Coordenador Líder permanecerá válido por 180 (cento e oitenta) dias contados da data de assinatura do Contrato de Distribuição, podendo tal prazo ser prorrogado mediante comum acordo entre o Coordenador Líder e a Emissora, por meio de aditamento ao Contrato de Distribuição.

6.4. Local de Negociação: Observado o item 6.2. acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

6.5. Negociação dos CRI Adquiridos em Virtude da Garantia Firme Parcial: O Coordenador Líder poderá, a qualquer momento, realizar a negociação dos CRI adquiridos em virtude do exercício da garantia firme parcial de colocação, nos mercados regulamentados de valores mobiliários, nos termos do artigo 13, inciso II, da Instrução

CVM nº 476/09, sendo certo que: (i) o adquirente dos CRI deve observar a restrição de negociação prevista no item 6.1.9., deste Termo, contada a partir do exercício da garantia firme parcial pelo Coordenador Líder; (ii) o Coordenador Líder é responsável pela verificação do cumprimento das regras previstas nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) a negociação deve se dar nas mesmas condições da oferta dos CRI, podendo o valor de transferência ser atualizado em razão da variação do preço dos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS

7.1. Garantias: As garantias são as seguintes:

- (i) Aval;
- (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou Alienação Fiduciária de Ações,
- (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e
- (iv) Fundo de Reserva.

7.1.1. Os Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis encontram-se atualmente gravados com outra alienação fiduciária e foram onerados em garantia, cujo ônus deverá ser baixado de suas respectivas matrículas para que se realize o efetivo registro da Alienação Fiduciária de Imóveis. A desoneração dos respectivos imóveis deverá ser feita previamente ao registro da Alienação Fiduciária de Imóveis.

7.1.2 A Emissora deverá liberar a garantia de Alienação Fiduciária de Ações, em até 30 (trinta) dias a contar da comprovação de registro de todas as Alienações Fiduciárias de Imóveis, desde que não seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas.

7.2 Ordem das Garantias: As Garantias, uma vez constituídas, garantem o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo a Emissora executá-las individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de qualquer das garantias não prejudicará, nem impedirá a excussão das demais.

7.3. Dação em Pagamento. Caso a Alienação Fiduciária de Imóveis venha a ser objeto de execução ou de excussão, sem que algum dos Imóveis sejam arrematados no âmbito dos leilões públicos a serem realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, com a consequente consolidação definitiva do referido Imóvel sob a titularidade da Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, os Imóveis poderão ser dados em quitação dos CRI, considerando que os Titulares dos CRI deliberem sobre o encerramento da série. Neste caso, os Titulares de

CRI deverão comparecer e a formalizar todos os instrumentos necessários à efetivação da referida dação em pagamento. A deliberação deverá estabelecer ainda a razão de direitos sobre os Imóveis.

7.4. Registro das Garantias: As Alienações Fiduciárias de Imóveis deverão ser constituídas, mediante seu registro na matrícula dos respectivos Imóveis, conforme o caso, em até 60 (sessenta) dias corridos a contar de sua prenotação no Cartório de Registro de Imóveis competente, prorrogável automaticamente por até dois períodos consecutivos de 30 (trinta) dias corridos caso as Garantidoras comprovem que estejam cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e que não houve a baixa da prenotação. O risco decorrente do fato das Alienações Fiduciárias de Imóveis ainda não estarem registradas foi devidamente descrito no fator de risco “Risco referente à formalização das Alienações Fiduciárias de Imóveis” abaixo. A Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser formalizada em até 05 (cinco) dias úteis contados do efetivo Desembolso, bem como sua prenotação no Cartório de Registro de Imóveis competente acima referida deverá ocorrer em 10 (dez) dias úteis contados do efetivo Desembolso.

7.5. Administração dos Direitos Creditórios: As atividades relacionadas à administração ordinária e cobrança, judicial e extrajudicial, dos Direitos Creditórios Locação serão exercidas pela Emissora, arcando as Devedoras com todos os custos e despesas operacionais para a referida cobrança, inclusive com os custos de emissão de boletos para pagamento dos Direitos Creditórios Locação na Conta Centralizadora e todas as taxas e tributos incidentes ou que venham a incidir sobre os recursos mantidos na Conta Centralizadora e para a manutenção da referida conta.

7.5.1. Nas datas de vencimento das CCB e após a realização do pagamento ordinário das CCB, caso sobeje recursos na Conta Centralizadora, decorrentes dos Direitos Creditórios, descontadas as despesas do patrimônio separado dos CRI para o mês de referência, a Emissora deverá utilizar tais recursos para realização da Amortização Extraordinária Compulsória proporcional das CCB e conseqüentemente a amortização extraordinária dos CRI;

7.5.2. Mensalmente a Emissora fará o levantamento dos recursos decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios na Conta Centralizadora até o dia 1º (primeiro), ou o dia útil subsequente, de cada mês (“Data de Verificação”). Caso não haja recursos suficientes na Conta Centralizadora, para a realização do pagamento da dívida representada pelas CCB em cada data de pagamento prevista nas respectivas CCB, a respectiva Devedora será notificada na Data de Verificação pela Emissora para aportar recursos na Conta Centralizadora, em até 02 (dois) dias úteis do recebimento da notificação do valor a ser aportado.

7.6. Adicionalmente, para a garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, as Garantidoras alienarão fiduciariamente à Securitizadora os Imóveis nos termos de cada Alienação Fiduciária de Imóveis.

7.6.1. Caso uma Garantidora receba uma proposta de venda por um terceiro ("Adquirente(s)") de qualquer unidade autônoma dos Imóveis, cujo valor seja equivalente ou superior ao valor de referência estabelecido no Anexo VII às CCB, , na data da proposta, ("Valor Mínimo de Venda"), poderá realizar a venda a qualquer terceiro, desde que comunique a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência ("Venda Autorizada").

7.6.2. Caso uma Garantidora receba proposta de venda abaixo do Valor Mínimo de Venda, esta ainda será considerada uma Venda Autorizada caso a Garantidora (i) comunique a Emissora conforme item 7.6.1. acima, informando que irá depositar na Conta Centralizadora na data da efetiva venda do Imóvel ou de qualquer de suas unidades recursos suficientes para atingir o Valor Mínimo de Venda, e (ii) efetive o depósito desse recurso na Conta Centralizadora na data da efetiva venda.

7.6.3. Na hipótese de uma Venda Autorizada, as Garantidoras se comprometem a fazer constar do respectivo instrumento de venda e compra que o pagamento do preço de venda, inclusive o montante que supere o Valor Mínimo de Venda, deverá ser realizado diretamente na Conta Centralizadora, sendo que tais recursos deverão ser integralmente utilizados para amortização extraordinária das CCB de forma proporcional, e conseqüentemente dos CRI.

7.6.4. A Securitizadora deverá fornecer à Garantidora que realizar uma Venda Autorizada, até a data de lavratura da respectiva escritura de venda e compra, o competente termo de liberação da Alienação Fiduciária ("Termo de Liberação"), devendo a respectiva Garantidora levar a referida escritura à registro no competente Cartório de Registro de Imóveis no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, sob pena de vencimento antecipado das CCB.

7.6.5. Especificamente quanto às unidades autônomas de estoque dos Imóveis de propriedade da HESA 112 ("Unidades"), o valor de venda enquadrada no conceito de Venda Autorizada será o valor fixo conforme estabelecido no Anexo VII da CCB HESA 112 ("Valor de Referência"). A formalização do Termo de Liberação pela Securitizadora estará condicionada à utilização do maior valor entre (1) 100% (cem por cento) do Valor de Referência da respectiva Unidade; ou (2) o valor efetivo de venda da respectiva Unidade, pactuado entre a HESA 112 e o respectivo Adquirente ("Valor de Venda"), para a amortização extraordinária do saldo devedor da CCB HESA 112, devendo eventual saldo remanescente do preço de venda ser utilizado na amortização extraordinária proporcional das CCB.

7.6.5.1. Caso o Adquirente utilize recursos próprios ou obtenha financiamento com a HESA 112 para realizar o pagamento do preço de venda, a amortização extraordinária prevista no item 7.6.5.

acima será realizada mediante o depósito do montante equivalente a 100% (cem por cento) do Valor de Referência ou do Valor de Venda da respectiva Unidade, conforme o caso, na Conta Centralizadora à vista e concomitantemente ao ato de celebração da respectiva escritura definitiva de compra e venda, independentemente do efetivo recebimento de tais valores pela HESA 112 e mesmo que tenha havido com o Adquirente qualquer negociação de pagamento a prazo ou de qualquer outra forma.

7.6.5.2. Caso o Adquirente obtenha financiamento com uma instituição financeira para pagamento do preço de venda, a amortização extraordinária prevista acima será realizada mediante o depósito do montante equivalente a 100% (cem por cento) do Valor de Referência ou do Valor de Venda da respectiva Unidade, conforme o caso, na Conta Centralizadora, sendo certo que, caso a HESA 112 obtenha a confirmação da referida instituição financeira financiadora de que o pagamento será realizado diretamente à Securitizadora, na Conta Centralizadora, mediante a apresentação do registro do contrato de financiamento, a HESA 112 deverá transferir para a Conta Centralizadora à vista, concomitantemente com o ato de celebração do referido contrato de financiamento celebrado com a instituição financeira, apenas a eventual diferença entre o valor a ser liberado pela instituição financeira diretamente à Conta do Patrimônio Separado e montante equivalente a 100% (cem por cento) do Valor de Referência ou do Valor de Venda da respectiva Unidade vendida, conforme o caso.

7.6.5.3. No caso de venda de Unidades previamente à formalização e/ou o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no respectivo cartório de registro de imóveis, as Partes deverão tomar as medidas necessárias para a exclusão da referida Unidade dos efeitos da respectiva garantia, mediante a formalização de aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, desde que a Garantidora realize a prévia amortização extraordinária, de acordo com a regra prevista no item 7.6.5. acima.

7.6.5.4. Em qualquer caso, a celebração dos aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis independará de prévia autorização pela assembleia geral de titulares de CRI.

7.6.5.5. Em qualquer hipótese, a Securitizadora deverá fornecer o termo de liberação da garantia de alienação fiduciária até o valor máximo de venda de Imóveis de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), seja em uma única venda ou no total de vendas ("Liberação" e "Valor Máximo de Venda", respectivamente), mediante comunicação por escrito da Hesa 112 à Securitizadora informando o Imóvel a ser liberado.

7.6.5.6. As Devedoras deverão realizar amortização extraordinária do saldo devedor das CCB no valor correspondente ao Imóvel alienado, na Proporção das CCB, conforme definido nas CCB,, calculado nos termos da cláusula acima, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados de referida Liberação.

7.6.5.7. Caso as Devedoras não realizem a amortização extraordinária prevista no item 7.6.5.4. acima, a Securitizadora deverá promover a respectiva amortização extraordinária mediante a utilização dos valores mantidos no Fundo de Reserva, ficando as Devedoras obrigadas por recompor o Fundo de Reserva no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis.

7.6.5.8. Sempre que ocorrida uma Liberação pela Securitizadora e a consequente amortização extraordinária mencionada no item 7.6.5.6., a Devedora, desde que respeitados os requisitos aqui previstos, passará novamente a fazer jus a uma nova Liberação até o Valor Máximo de Venda.

7.6.5.9. No caso de venda de Unidades previamente à formalização e/ou o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no respectivo cartório de registro de imóveis, as Partes deverão tomar as medidas necessárias para a exclusão da referida Unidade dos efeitos da respectiva garantia, mediante a formalização de aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, desde que a Devedora realize a prévia amortização extraordinária, de acordo com a regra prevista no item 7.6.5. acima.

CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

8.1. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Total dos CRI: A Emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI, proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário Atualizado, ou o resgate antecipado total dos CRI ("Resgate Antecipado"), sempre que houver Amortização Antecipada Compulsória, Amortização Antecipada Facultativa, Amortização Extraordinária Total ou Vencimento Antecipado.

8.1.1. Em caso de resgate antecipado dos CRI em virtude de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado, as Devedoras e/ou as Avalistas pagarão à Emissora o Saldo Devedor das CCB no prazo estabelecido nas CCB, e a Emissora resgatará a totalidade dos CRI desde que recebidos os recursos oriundos do pagamento do Saldo Devedor das CCB.

8.1.2. A Emissora utilizará os valores recebidos na hipótese do subitem 8.1.1. acima para promover o resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo. Neste caso, a Emissora deverá informar aos

Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do pagamento, comunicando o evento que ensejará o resgate antecipado.

8.1.3. Em caso de evento de Amortização Antecipada Facultativa, a Emissora utilizará os valores recebidos para promover a amortização parcial proporcional dos CRI vinculados ao presente Termo. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 uma nova tabela de amortização, recalculando o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou realização de Assembleia.

8.1.5. Os recursos recebidos pela Emissora, no respectivo mês de arrecadação dos Créditos Imobiliários (“Mês de Referência”), em decorrência desses eventos, serão utilizados pela Emissora no próximo mês, preferencialmente na próxima data de pagamento prevista na tabela vigente, observada a ordem de prioridade de pagamentos (na forma definida no item 5.5 acima).

CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

9.1.1. O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

9.2. Segregação: Os Créditos Imobiliários, bem como as respectivas Garantias, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3. Credores da Emissora: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e as Garantias 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 pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento

das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

9.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado.

9.5. Responsabilidade: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovado.

CLÁUSULA DEZ – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Transferência: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 10.2. abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese em que a Assembleia Geral de Titulares dos CRI venha a deliberar por tal liquidação.

10.2. Eventos: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não, conforme item 10.1. acima:

- a) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do respectivo plano;
- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado ou contestado através do depósito previsto no paragrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- c) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da data em que a obrigação era devida; ou

- e) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias corridos, contados da data em que a obrigação era devida.

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

10.2.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata o item 10.2. acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação.

10.3. Assembleia Relativa ao Patrimônio Separado: Em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do início da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Sexta abaixo e na Lei nº 9.514/97.

10.4. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

10.4.1. Na hipótese de a Assembleia Geral de Titulares dos CRI deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre (i) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA ONZE - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. 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 mensal equivalente a R\$ 2.700 (dois mil e setecentos reais), atualizada anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, 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 da primeira subscrição e integralização dos CRI, e as demais na

mesma data dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI.

11.1.1. A remuneração definida no item 11.1. 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.

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

- a) taxa de administração da Emissora;
- b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- c) registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica;
- d) expedição de correspondência de interesse dos Titulares dos CRI, inclusive despesas de publicação em jornais de grande circulação;
- e) honorários dos prestadores de serviço do CRI (custodiante, escriturador, auditor independente, Agente Fiduciário, instituição financeira, contador, dentre outros);
- f) parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro;
- g) prêmios de seguro ou custos com derivativos, se houverem;
- h) custos inerentes à liquidação e resgate do CRI, se assim houverem;
- i) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares do CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- j) liquidação, registro, resgate, negociação e custódia de operações com ativos, créditos imobiliários, CCI etc;
- k) contribuição devida às entidades administradoras do mercado organizado em que os certificados sejam admitidos à negociação (B3, ANBIMA);

- l) gastos com o registro para negociação em mercados organizados;
- m) honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses dos titulares do CRI, em juízo ou fora dele, inclusive valores devidos por força de decisão, como sucumbência, inclusive os honorários para fins de “due diligence” e do parecer legal do CRI;
- n) remuneração da agência classificadora de risco e da sua renovação;
- o) remuneração do agente de cobrança dos direitos creditórios vinculados ao CRI;
- p) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o patrimônio separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; e
- q) outras despesas, mesmo que acima não relatadas, que surjam após a emissão dos CRI, para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos e todos os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas.

11.3. 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 no item 11.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora.

11.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 11.2. e 11.3. 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 11.2. acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

11.4.1. 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.

11.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 11.4. 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 os Devedores Locação Comercial, as Devedoras e as Avalistas ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários e os Direitos Creditórios; (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 oriundos dos Contratos de Locação e 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.

11.5. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários razoáveis 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 pelas Devedoras, conforme proposta aprovada pelas Devedoras.

11.5.1. Será devida pelas Devedoras à Emissora uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho de cada profissional da Emissora, 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, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

CLÁUSULA DOZE – RISCOS

12.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto aos Devedores Locação Comercial e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

Direitos dos Credores da Emissora: A Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514/1997 e 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, inclusive em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários venham a ser insuficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores;

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

não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;

Riscos Financeiros: Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez, sendo que a ocorrência de qualquer um destes eventos poderá implicar em eventuais prejuízos para os Titulares de CRI;

O pagamento do Valor de Cessão depende da implementação de condições precedentes, estabelecidas no Contrato de Distribuição, que podem não se verificar: O pagamento do Valor de Cessão pela Emissora, depende da verificação pela Emissora das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Cessão e no Contrato de Distribuição.

Dessa forma, a não verificação total ou parcial das condições precedentes dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento da cessão 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.

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, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra as Devedoras. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

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

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras, as Garantias deverão ser executadas, e não há como assegurar que o valor a ser recebido pelos Investidores será 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 investidores.

Riscos de Inadimplemento: Os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras. O inadimplemento das Devedoras, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro para o pagamento das amortizações dos CRI.

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

Adicionalmente, os CRI foram emitidos no âmbito da Instrução CVM nº 476/09 e, desta forma, ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de subscrição pelos investidores.

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, o que inclui, mas não se limita a, Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF);

Risco de Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

Riscos relacionados à ausência de auditoria às Demonstrações Financeiras das Devedoras: As Devedoras, com exceção da Helbor, são companhias fechadas e, nos termos da Capítulo XV, Seção II, da Lei das Sociedades por Ações, não audita suas demonstrações financeiras por auditor independente, sendo elas apenas elaboradas por sua administração, aprovadas em sede de assembleia geral ordinária e publicadas de acordo com as normas previstas em seu Estatuto Social. Desta forma, não é possível afirmar se as demonstrações financeiras das Devedoras refletem a sua efetiva situação patrimonial e demonstram sua capacidade de adimplir com as obrigações previstas nas CCB e relacionadas aos CRI.

Risco de Estrutura: A Emissão tem o caráter de "operação estruturada". Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores

em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

Risco referente ao primeiro pagamento dos CRI: A operacionalização da arrecadação dos Direitos Creditórios na Conta Centralizadora pode não ocorrer em tempo hábil para o primeiro pagamento de amortização e juros remuneratórios dos CRI, sendo certo que tal pagamento deverá ser realizado diretamente com recursos das Devedoras. Desta forma, na hipótese de inadimplemento pelas Devedoras da obrigação de pagamento da primeira parcela das CCB, a Emissora não disporá dos recursos necessários para pagamento dos CRI na Conta Centralizadora, sendo que para a excussão das Garantias deverão ser observados os procedimentos previstos nos respectivos instrumentos, o que poderá retardar o recebimento destes recursos pelos titulares dos CRI. Adicionalmente, durante o prazo da Emissão, os imóveis locados podem entrar em vacância ou atraso de pagamento dos valores das locações, sendo, também, nesta hipótese, necessário o pagamento direto com recursos das Devedoras e/ou das Avalistas.

Risco de Insuficiência das Garantias: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas, predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelo proprietário. Além disso, como as garantias são constituídas por meio de alienação fiduciária de imóvel, há o risco dos Imóveis não serem vendidos em segundo leilão, de forma que a propriedade consolidar-se-ia em nome dos Titulares dos CRI, ficando extinta a dívida e exonerada as Devedoras de quaisquer obrigações de pagamento perante os Titulares dos CRI.

Risco referente à formalização das Alienação Fiduciária de Imóveis: Nesta data, os Imóveis encontram-se onerados perante terceiros, portanto, neste momento as Alienações Fiduciária de Imóveis ainda não estão constituídas, de forma que, na ocorrência de um eventual inadimplemento durante a fase de constituição, os Investidores terão acesso apenas às demais garantias da operação, o que poderá não ser suficiente para a quitação da dívida.

Risco referente à formalização das Alienações Fiduciária de Ações: É obrigação das Garantidoras e até a presente data não foram apresentados a averbação no Livro de Registro de Ações Nominativas da alienação fiduciária das ações, nos termos do item 3.1.1. dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações, portanto, neste momento não é possível atestar a plena formalização de tais instrumentos, podendo impactar negativamente na liquidez da referida garantia.

Risco referente a não constituição da Cessão Fiduciária da HESA 196: O contrato de aluguel para locação do Imóvel HESA 196 ao respectivo locatário, ainda não foi celebrado. Nesse sentido, existe o risco de a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios decorrentes da locação do Imóvel HESA 196 não serem constituídas.

Risco referente à liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis: Caso uma Garantidora receba uma proposta de venda do Imóvel, cujo valor seja equivalente ao saldo devedor de alguma das CCB, na data da proposta, poderá realizar a venda do seu respectivo Imóvel a qualquer terceiro, observadas as regras descritas neste Termo de Securitização. Neste caso, na ocorrência de um eventual inadimplemento durante a fase de venda e consequente Amortização Extraordinária dos CRI, os Investidores terão acesso apenas às demais garantias da operação, o que poderá não ser suficiente para a quitação da dívida. Ainda, caso a venda seja concretizada, a liberação do respectivo Imóvel realizada, será realizada uma Amortização Extraordinária dos CRI no montante correspondente ao valor da venda, o que pode diminuir o prazo de duração dos CRI.

Risco em Função da Dispensa de Registro: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM e pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pelas referidas instituições.

Risco das Devedoras: A ocorrência de eventos que afetem a situação econômica financeira das Devedoras poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo.

Ainda, as Devedoras são ré em processos judiciais e administrativos nas esferas cível, tributária, ambiental e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados. Decisões contrárias que eventualmente alcancem valores substanciais podem ocasionar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos das Devedoras e afetar adversamente suas atividades, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, impactar negativamente a capacidade de pagamento das CCB.

Risco de Sinistros nos Imóveis: A ocorrência de catástrofes ou acidentes que impliquem em sinistro total ou parcial nos Imóveis representa um risco para os Investidores na medida em que a deterioração das edificações resulta em uma deterioração do valor dos Imóveis e, conseqüentemente, um eventual prejuízo na hipótese de execução das Aliações Fiduciária de Imóveis, conforme o caso.

Riscos Relativos à Concentração e Pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único investidor venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade dos CRI, passando tal investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais investidores minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo investidor majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento dos investidores minoritários.

Risco da Não Realização da Carteira de Ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente ou nos demais casos tratado na Cláusula Décima, 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 de Titulares dos CRI, os titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os titulares dos CRI.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por CRI: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação, à Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A Emissora possui registro de companhia aberta junto à CVM desde 02/07/2007, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de CRI em 02/01/2013. A sua atuação como Securitizadora de emissões 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.

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

fontes 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.

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

Não existe 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.

Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral de Titulares dos CRI 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.

Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.

Riscos de Auditoria Jurídica: No âmbito da operação, foi realizada auditoria jurídica em relação aos Imóveis e às Garantidoras, com escopo limitado, objeto de relatório de due diligence. Devido à não apresentação e/ou à impossibilidade de emissão de documentos e certidões relacionados aos aspectos litigiosos cíveis, administrativos, ambientais e fiscais dos Imóveis e das Devedoras e Garantidoras, eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza, não mapeados no referido relatório em decorrência de referida auditoria realizada, poderão: (i) restringir ou impossibilitar a excussão de garantias; (ii) comprometer a validade e a segurança da titularidade e da cessão dos Créditos Imobiliários e (iii) poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pela Emissora, da constituição e do direito de propriedade sobre o referido Crédito Imobiliário e gerar contingências de

natureza pecuniária para o Patrimônio Separado. Desta forma, foi apresentada declarações assinadas pelas Garantidoras, assegurando a (i) inexistência de quaisquer processos administrativos (autos de infração, defesas, recursos, decisões), irregularidades ambientais, Termos de Ajustamento de Conduta (TACs), Termos de Compromisso Ambiental (TCAs) ou acordos que digam respeito à situação ambiental dos Imóveis ou de quem detenha a posse dos Imóveis; (ii) a inexistência quaisquer estudos, relatórios e laudos emitidos por consultorias especializadas na área ambiental relativos aos Imóveis; (iii) a inexistência licenciamento ambiental relativos às atividades desempenhadas nos Imóveis, bem como inexistem quaisquer irregularidades com relação à implantação e operação dos Imóveis e das atividades nele exercidas nos âmbitos municipal e estadual; e (iv) a inexistência de quaisquer débitos de tributos imobiliários inscritos e não inscritos em dívida ativa junto à Procuradoria Geral do Município e à Prefeitura dos respectivos Imóveis.

Riscos Ambientais: Os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação, uso de recursos hídricos, manuseio de produtos químicos controlados, supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis pelas Garantidoras que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis, e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais às Garantidoras e às Avalistas. A ocorrência desses eventos pode afetar negativamente a operação dos Imóveis ou, ainda, implicar em obrigações pecuniárias relevantes para as Devedora e para as Avalistas e impactar negativamente na capacidade das Devedoras e das Avalistas de honrar as obrigações decorrentes das CCB, bem como na execução das garantias.

Riscos do escopo de auditoria: Foram abrangidas na auditoria a análise dos Imóveis e das Garantidoras, não fazendo parte do escopo a análise dos imóveis objeto da garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditório. Por esta razão, em que pese a obrigação de reforço de garantia prevista no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, considerando o escopo da diligência, podem haver débitos não identificados na auditoria capazes de recair sobre os imóveis objeto dos Contratos de Locação, ou contingências relevantes que não tenham sido identificadas, capazes de acarretar ônus às proprietárias desses imóveis, ou, ainda, ensejar a rescisão, anulação, nulidade ou desconstituição do negócio, determinados judicial ou administrativamente, em razão de discussões quanto à legitimidade da aquisição dos imóveis por seus antecessores, inclusive quanto à caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, o que, por sua vez, pode impactar negativamente na manutenção dos Direitos Creditórios.

Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações de condições dos mercados de atuação das Devedoras, que é afetada principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções,

mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

CLÁUSULA TREZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

13.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão não foram objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

13.2. Atualização: Não haverá emissão ou atualização do relatório de classificação de risco.

CLÁUSULA QUATORZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

14.1. Declarações da Emissora: 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, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo 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;
- (e) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra as Devedoras ou contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (g) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis;

- (h) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (i) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

14.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

14.2. Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários ou de acordo com a sua política de divulgação de fato e ato relevante, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

14.3. Obrigações Adicionais da Emissora: 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.

14.4. Informações: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

14.5. Contratação de Escriturador: A Emissora obriga-se a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de escriturador e banco liquidante, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

14.6. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

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

14.6.2. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583/16, que venham a

ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização, (b) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.

CLÁUSULA QUINZE - AGENTE FIDUCIÁRIO

15.1. Nomeação: 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.

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

- a) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- b) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- d) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- e) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no presente Termo;
- f) os Créditos Imobiliários estão vinculados única e exclusivamente aos CRI;

- g) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16;
- h) 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 das Sociedades por Ações;
- i) não possui qualquer relação com a Emissora, com as Devedoras ou com os Devedores Locação Comercial que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- j) que assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que atue e venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- k) que conduz seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção, às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar as Leis Anticorrupção. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, ao Coordenador Líder detalhes de qualquer violação relativa às Leis Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes;
- l) que verificou a regularidade da constituição das garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos e de Imóveis e/ou Livro de Registro de Ações, devendo observar a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo; e
- m) que na presente data atua como agente fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora e de empresas do seu grupo econômico, conforme descritas e caracterizados no Anexo III ao presente Termo.

15.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- a) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;

- b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;
- c) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado;
- d) promover a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI e nos termos do presente Termo;
- e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento;
- f) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- h) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora;
- i) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que o trata o artigo 15 da Instrução CVM nº 583/16, sobre as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- j) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- k) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- l) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, das Devedoras e/ou dos Devedores Locação Comercial, conforme o caso;

- m) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;
- n) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- o) disponibilizar, em acordo com os termos e condições deste Termo, o valor unitário de cada CRI, aos Titulares de CRI e aos demais participantes do mercado, por meio eletrônico, tanto através de comunicação direta de sua central de atendimento, quanto do seu website www.vortex.com.br;
- p) fornecer à Emissora, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, se atuar como administradora do Patrimônio Separado;
- q) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações e da Instrução CVM nº 583/16, o qual deverá conter:
 - i. cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
 - ii. alterações estatutárias ocorridas no período com efeitos relevantes para os Titulares de CRI;
 - iii. comentários sobre os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger os interesses dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
 - iv. quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período;
 - v. resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de remuneração dos CRI realizados no período;
 - vi. constituição e aplicações de fundos para amortização dos CRI, quando for o caso;
 - vii. acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão de CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;

- viii. relação dos bens e valores entregues à sua administração;
 - ix. cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo;
 - x. declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;
 - xi. existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os dados sobre tais emissões previstos na Instrução CVM nº 583/16;
- r) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pelas Devedoras, de obrigações financeiras assumidas na Escritura de Emissão de CCI, neste Termo ou em instrumento equivalente, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelas Devedoras, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Instrução CVM nº 583/16;
 - s) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da Securitizadora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
 - t) comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e
 - u) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável.

15.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes (i) a parcelas anuais de R\$ 14.000,00 (catorze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização por conta da Emissora, e as demais nos mesmo dia dos anos subsequentes; e (ii) parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para fins da verificação do reembolso, devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização

por conta da Emissora. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”.

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

15.4.2. 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.

15.4.3. 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.

15.4.4. 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.

15.4.5. 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.

15.5. Despesas. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento 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 instrumento 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;
- 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; e
- 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.

15.5.1. O ressarcimento a que se refere o item 15.5. 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.

15.5.2. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas 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 judiciárias 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.

15.5.3. 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 ou pelos investidores, conforme o caso.

15.6. 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 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”.

15.7. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

15.8. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI a que se refere o item anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido no item acima, caberá à Emissora efetuar-la.

15.9. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 15.6. acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

15.10. Aditamento ao Termo: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo.

15.11. Obrigações: 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 de 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 de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução nº 583 da CVM, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

15.12. Fraude ou Adulteração: Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

15.13. Prévia Deliberação: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares do CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DEZESSEIS - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI

16.1. Assembleia Geral de Titulares dos CRI: As Assembleias Gerais de Titulares dos CRI que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI, serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula Dezesseis.

16.2. Realização das Assembleias: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. 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 nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

16.3. Competência para Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela CVM;
- c) pela Emissora; ou
- d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuem o direito de voto.

16.4. Convocação: A convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado no jornal "O Dia SP" com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos para a primeira convocação, ou de 8 (oito) dias para a segunda convocação, se aplicável, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos CRI em circulação, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuem o direito de voto, conforme previsto no item 16.10 abaixo.

16.5. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) ao representante da Emissora; ou
- b) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes que possuem direito de voto.

16.6. Outros Representantes: A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão, conforme o caso, convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

16.7. Representantes do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

16.8. Representantes da Devedoras: As Devedoras, a seu exclusivo critério, poderá comparecer a todas as Assembleias Gerais de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

16.9. Deliberações: Todas as demais deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, com quórum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

16.9.1. Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

16.9.2. Observado o quórum descrito na cláusula 16.9. acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos certificados de recebíveis imobiliários dos investidores dissidentes.

16.10. Apuração: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora ou as Devedoras eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora ou às Devedoras, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora ou às Devedoras, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

16.11. Validade: As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.

16.12. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI que tenham direito de voto, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

16.13. Dispensa de Assembleia para Alteração do Termo: Este Termo e os demais Documentos da Operação poderão ser aditados sem necessidade de deliberação pela assembleia geral (i) (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3, cartórios de registro de títulos e documentos e/ou demais reguladores; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nas alíneas (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DEZESSETE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

17.1. Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas

a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares de CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

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

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. De acordo com a posição da Receita Federal, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

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

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

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

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

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15% (quinze por cento), ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tribuam a renda ou que a tribuam por alíquota inferior a 20% (vinte por cento), 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, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

(ii) IOF

Ainda, com relação aos investidores não residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta)

dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

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

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

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

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

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 4% (quatro por cento) para a COFINS, nos termos do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

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

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

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de aferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE

18.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as Assembleias Gerais de Titulares de CRI, deverão ser veiculados conforme política de divulgação da Emissora, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo que todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas diretamente ou indiretamente pelas Devedoras com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

18.1.1. A publicação mencionada no item 18.1. acima estará dispensada quando for feita divulgação em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade.

CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DO TERMO

19.1. Registro: Este Termo será entregue para Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja registrado pela Instituição Custodiante o Regime Fiduciário instituído pelo presente Termo, mencionando o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados.

CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES

20.1. Comunicações: Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, nos endereços indicados abaixo, quando do recebimento de confirmação de leitura da mensagem eletrônica

encaminhada.

Para a Emissora:

ISEC SECURITIZADORA S.A.

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

São Paulo - SP

At.: Dep. de Gestão de Ativos / Dep. Jurídico

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: gestao@isecbrasil.com.br

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01.452-000

São Paulo – SP

At.: Sra. Eugênia Souza / Caroline Tsuchiya / Marcio Teixeira

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos)

20.1.1. As Partes obrigam-se a informar, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste instrumento, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

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

10.2. Definição. Para os fins deste contrato, 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 instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. Informações: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados por meio deste Termo.

21.2. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição deste Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

21.3. Ausência de Vícios: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

21.4. Assinatura Eletrônica: A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Termo de Securitização e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste Termo de Securitização (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Termo de Securitização (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

22.1. Legislação Aplicável: Este Termo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

22.2. Eleição de Foro: Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas neste Termo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo, 18 de setembro de 2020.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinatura 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 113ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., celebrado entre a ISEC Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

ISEC SECURITIZADORA S.A.*Emissora*_____
Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página de assinatura 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 113ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., celebrado entre a ISEC Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.*Agente Fiduciário*

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG:

CPF/ME:

Nome:

RG:

CPF/ME:

ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Pagamento CRI	Tai	Pagamento de Remuneração
06/10/2020	0,5522%	SIM
06/11/2020	0,3648%	SIM
08/12/2020	0,3464%	SIM
06/01/2021	0,4133%	SIM
08/02/2021	0,3313%	SIM
08/03/2021	0,4407%	SIM
06/04/2021	0,4017%	SIM
06/05/2021	0,3837%	SIM
08/06/2021	0,3656%	SIM
06/07/2021	0,4113%	SIM
06/08/2021	0,3507%	SIM
08/09/2021	0,3750%	SIM
06/10/2021	0,4209%	SIM
08/11/2021	0,4031%	SIM
07/12/2021	0,4279%	SIM
06/01/2022	0,3889%	SIM
08/02/2022	0,3709%	SIM
08/03/2022	0,4808%	SIM
06/04/2022	0,4210%	SIM
06/05/2022	0,4460%	SIM
07/06/2022	0,4072%	SIM
06/07/2022	0,4535%	SIM
08/08/2022	0,3934%	SIM
06/09/2022	0,4396%	SIM
06/10/2022	0,4435%	SIM
08/11/2022	0,4475%	SIM
06/12/2022	0,4942%	SIM
06/01/2023	0,4133%	SIM
07/02/2023	0,4384%	SIM
07/03/2023	0,5277%	SIM
06/04/2023	0,4472%	SIM
08/05/2023	0,5154%	SIM
06/06/2023	0,4775%	SIM
06/07/2023	0,4819%	SIM
08/08/2023	0,4437%	SIM
06/09/2023	0,4905%	SIM
06/10/2023	0,4952%	SIM

07/11/2023	0,5212%	SIM
06/12/2023	0,5262%	SIM
08/01/2024	0,5099%	SIM
06/02/2024	0,5148%	SIM
06/03/2024	0,5624%	SIM
08/04/2024	0,5039%	SIM
07/05/2024	0,5515%	SIM
06/06/2024	0,5356%	SIM
08/07/2024	0,5195%	SIM
06/08/2024	0,5460%	SIM
06/09/2024	0,5088%	SIM
08/10/2024	0,5352%	SIM
06/11/2024	0,5620%	SIM
06/12/2024	0,5677%	SIM
07/01/2025	0,5948%	SIM
06/02/2025	0,5582%	SIM
06/03/2025	0,6493%	SIM
08/04/2025	0,5494%	SIM
06/05/2025	0,6832%	SIM
06/06/2025	0,5623%	SIM
08/07/2025	0,6110%	SIM
06/08/2025	0,6175%	SIM
08/09/2025	0,5814%	SIM
07/10/2025	0,6304%	SIM
06/11/2025	0,6159%	SIM
08/12/2025	0,6226%	SIM
06/01/2026	0,6934%	SIM
06/02/2026	0,6157%	SIM
06/03/2026	0,7293%	SIM
07/04/2026	0,6734%	SIM
06/05/2026	0,7237%	SIM
08/06/2026	0,6679%	SIM
07/07/2026	0,6969%	SIM
06/08/2026	0,6836%	SIM
09/09/2026	0,6702%	SIM
06/10/2026	0,7634%	SIM
06/11/2026	0,7297%	SIM
08/12/2026	0,7170%	SIM
06/01/2027	0,7896%	SIM
10/02/2027	0,7137%	SIM
08/03/2027	0,8291%	SIM

06/04/2027	0,7965%	SIM
06/05/2027	0,7850%	SIM
08/06/2027	0,7734%	SIM
06/07/2027	0,8258%	SIM
06/08/2027	0,7722%	SIM
08/09/2027	0,8033%	SIM
06/10/2027	0,8563%	SIM
08/11/2027	0,8461%	SIM
07/12/2027	0,8784%	SIM
06/01/2028	0,8473%	SIM
08/02/2028	0,8372%	SIM
07/03/2028	0,9551%	SIM
06/04/2028	0,8827%	SIM
08/05/2028	0,9587%	SIM
06/06/2028	0,9292%	SIM
06/07/2028	0,9422%	SIM
08/08/2028	0,9127%	SIM
06/09/2028	0,9683%	SIM
06/10/2028	0,9821%	SIM
07/11/2028	1,0177%	SIM
06/12/2028	1,0325%	SIM
08/01/2029	1,0264%	SIM
06/02/2029	1,0417%	SIM
06/03/2029	1,1213%	SIM
06/04/2029	1,0530%	SIM
08/05/2029	1,0906%	SIM
06/06/2029	1,1289%	SIM
06/07/2029	1,1039%	SIM
07/08/2029	1,1215%	SIM
06/09/2029	1,1395%	SIM
08/10/2029	1,1794%	SIM
06/11/2029	1,2415%	SIM
06/12/2029	1,2195%	SIM
08/01/2030	1,2401%	SIM
06/02/2030	1,2613%	SIM
07/03/2030	1,3258%	SIM
08/04/2030	1,2850%	SIM
07/05/2030	1,3719%	SIM
06/06/2030	1,3326%	SIM
08/07/2030	1,3782%	SIM
06/08/2030	1,4037%	SIM

06/09/2030	1,3874%	SIM
08/10/2030	1,4352%	SIM
06/11/2030	1,4842%	SIM
06/12/2030	1,5133%	SIM
07/01/2031	1,5648%	SIM
06/02/2031	1,5538%	SIM
06/03/2031	1,6710%	SIM
08/04/2031	1,5992%	SIM
06/05/2031	1,7612%	SIM
06/06/2031	1,6713%	SIM
08/07/2031	1,7507%	SIM
06/08/2031	1,7899%	SIM
08/09/2031	1,7879%	SIM
07/10/2031	1,8721%	SIM
06/11/2031	1,8950%	SIM
08/12/2031	1,9407%	SIM
06/01/2032	2,0524%	SIM
06/02/2032	2,0185%	SIM
08/03/2032	2,1555%	SIM
06/04/2032	2,1906%	SIM
06/05/2032	2,2278%	SIM
08/06/2032	2,2675%	SIM
06/07/2032	2,3736%	SIM
06/08/2032	2,3777%	SIM
08/09/2032	2,4688%	SIM
06/10/2032	2,5859%	SIM
08/11/2032	2,6445%	SIM
07/12/2032	2,7498%	SIM
06/01/2033	2,7969%	SIM
08/02/2033	2,8695%	SIM
08/03/2033	3,0755%	SIM
06/04/2033	3,1212%	SIM
06/05/2033	3,2575%	SIM
07/06/2033	3,3389%	SIM
06/07/2033	3,5131%	SIM
08/08/2033	3,5925%	SIM
06/09/2033	3,7873%	SIM
06/10/2033	3,9540%	SIM
08/11/2033	4,1352%	SIM
06/12/2033	4,3755%	SIM
06/01/2034	4,5089%	SIM

07/02/2034	4,7663%	SIM
07/03/2034	5,1136%	SIM
06/04/2034	5,3245%	SIM
08/05/2034	5,7143%	SIM
06/06/2034	6,0425%	SIM
06/07/2034	6,4599%	SIM
08/08/2034	6,8942%	SIM
06/09/2034	7,4836%	SIM
06/10/2034	8,1252%	SIM
07/11/2034	8,9046%	SIM
06/12/2034	9,8167%	SIM
08/01/2035	10,9103%	SIM
08/02/2035	12,3012%	SIM
06/03/2035	14,1534%	SIM
06/04/2035	16,4647%	SIM
08/05/2035	19,8236%	SIM
06/06/2035	24,8569%	SIM
06/07/2035	33,1776%	SIM
07/08/2035	49,8831%	SIM
06/09/2035	100,0000%	SIM

ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 18 de setembro de 2020.
--	---

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

1. CESSIONÁRIA		
Razão Social: ISEC SECURITIZADORA S.A.		
CNPJ: 08.769.451/0001-08		
Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi		
CEP: 04533-004	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		
Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202		
CEP: 01.452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. ("HELBOR")		
CNPJ: 49.263.189/0001-02		
Endereço: Avenida Vereador Narciso Yague Guimaraes, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia		
CEP: 08780-500	Cidade: Mogi das Cruzes	UF: SP

4. TÍTULOS
<p>É a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Cessionária sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Cessionária e a Instituição Custodiante, representativa de 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários oriundos da "Cédula de Crédito Bancário nº 5102" ("<u>Créditos Imobiliários Helbor</u>" e "<u>CCB Helbor</u>", respectivamente), emitida pela Helbor, na qualidade de devedora, em favor da BR Partners Banco de Investimento S.A. (CNPJ nº 13.220.493/0001-17) ("<u>Cedente</u>"), com aval da HESA 112 e da HESA 123, em 18 de setembro de 2020. Os Créditos Imobiliários Helbor foram cedidos pelo Cedente para a Cessionária nos termos do "<i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i>", celebrado em 18 de setembro de 2020, entre o Cedente, a</p>

Cessionária, a Helbor, a HESA 112, a HESA 123, a HESA 37 - Investimentos Imobiliários S.A. (CNPJ nº 09.607.778/0001-38) e a HESA 196 - Investimentos Imobiliários S.A. (CNPJ nº 30.806.903/0001-25).

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

Até R\$ 106.285.759,86 (cento e seis milhões, duzentos e oitenta e cinco mil, setecentos e cinquenta e nove reais e oitenta e seis centavos), na Data de Emissão.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Avenida Armando Lombardi, nº 400, Barra da Tijuca Rio de Janeiro/RJ, CEP 22640-000, Avenida São João, nº 2405, Jardim das Colinas, São José dos Campos/SP, CEP 12242-000. e Avenida Pereira Barreto, Baeta Neves, nº 1479, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09751-000.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI

Data de Emissão:	18 de setembro de 2020;
Data de Vencimento Final:	05 de setembro de 2035;
Prazo Total:	5.465 (cinco mil quatrocentos e sessenta e cinco) dias;
Valor de Principal:	R\$ 106.285.759,86 (cento e seis milhões, duzentos e oitenta e cinco mil, setecentos e cinquenta e nove reais e oitenta e seis centavos), na Data de Emissão;
Atualização Monetária:	Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios:	5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
Encargos Moratórios:	No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas na CCB Helbor, ou atraso, por parte da Helbor, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da CCB Helbor (" <u>Saldo Devedor</u> "), será devido pela Helbor, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o Saldo Devedor, incluindo o Valor de Principal, Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na CCB Helbor, e acarretará, a partir do inadimplemento: (i) aplicação, sobre o valor inadimplido, da remuneração calculada na forma da Cláusula Segunda da CCB Helbor; (ii) aplicação, sobre o valor inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do

	efetivo pagamento das obrigações em mora; e (iii) aplicação, sobre o valor inadimplido e não pago acrescido dos encargos calculados nos incisos "i" e "ii" acima, de multa não compensatória de 2% (dois por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal, conforme indicado na CCB Helbor;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, conforme indicado na CCB Helbor;
Garantia Fidejussória:	Aval da HESA 112 e da HESA 123, conforme definida e constituída na CCB HELBOR. Exclusivamente, para fins de depósito da CCI na B3, a CCI será depositada como sendo "com garantia fidejussória":
Demais Características:	O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB Helbor.
Local de Pagamento	São Paulo / SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 18 de setembro de 2020.
--	---

SÉRIE	Primeira	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	----------	---------------	----	--------------------	----------

1. CESSIONÁRIA		
Razão Social: ISEC SECURITIZADORA S.A.		
CNPJ: 08.769.451/0001-08		
Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi		
CEP: 04533-004	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		
Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202		
CEP: 01.452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: HESA 112 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (“HESA 112”)		
CNPJ: 12.856.844/0001-18		
Endereço: Avenida Vereador Narciso Yague Guimaraes, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia		
CEP: 08780-500	Cidade: Mogi das Cruzes	UF: SP

4. TÍTULOS
<p>É a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Cessionária sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Cessionária e a Instituição Custodiante, representativa de 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários oriundos da “Cédula de Crédito Bancário nº 5103” (“Créditos Imobiliários HESA 112” e “CCB HESA 112”, respectivamente), emitida pela HESA 112, na qualidade de devedora, em favor da BR Partners Banco de Investimento S.A. (CNPJ nº 13.220.493/0001-17) (“Cedente”), com aval da HELBOR e da HESA 123, em 18 de setembro de 2020. Os Créditos Imobiliários HESA 112 foram cedidos pelo Cedente para a Cessionária nos termos do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em 18 de setembro de 2020, entre o Cedente, a Cessionária, a HESA 112, a HESA 123,, a HELBOR, a HESA 37 - Investimentos Imobiliários S.A. (CNPJ nº 09.607.778/0001-38) e a HESA 196 - Investimentos Imobiliários S.A. (CNPJ nº 30.806.903/0001-25).</p>

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

Até R\$ 6.930.472,04 (seis milhões, novecentos e trinta mil, quatrocentos e setenta e dois reais e quatro centavos), na Data de Emissão.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Avenida Armando Lombardi, nº 400, Barra da Tijuca Rio de Janeiro/RJ, CEP 22640-000, Avenida São João, nº 2405, Jardim das Colinas, São José dos Campos/SP, CEP 12242-000. e Avenida Pereira Barreto, Baeta Neves, nº 1479, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09751-000.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI

Data de Emissão:	18 de setembro de 2020;
Data de Vencimento Final:	05 de setembro de 2035
Prazo Total:	5.465 (cinco mil quatrocentos e sessenta e cinco) dias;
Valor de Principal:	R\$ 6.930.472,04 (seis milhões, novecentos e trinta mil, quatrocentos e setenta e dois reais e quatro centavos), na Data de Emissão;
Atualização Monetária:	Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios:	5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
Encargos Moratórios:	No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas na CCB HESA 112, ou atraso, por parte da HESA 112, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da CCB HESA 112 (" <u>Saldo Devedor</u> "), será devido pela HESA 112, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o Saldo Devedor, incluindo o Valor de Principal, Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na CCB HESA 112, e acarretará, a partir do inadimplemento: (i) aplicação, sobre o valor inadimplido, da remuneração calculada na forma da Cláusula Segunda da CCB HESA 112; (ii) aplicação, sobre o valor inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora; e (iii) aplicação, sobre o valor inadimplido e não pago

	acrescido dos encargos calculados nos incisos "i" e "ii" acima, de multa não compensatória de 2% (dois por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal, conforme indicado na CCB HESA 112;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, conforme indicado na CCB HESA 112;
Garantia Fidejussória:	Aval da HELBOR e da HESA 123, conforme definida e constituída na CCB HESA 112. Exclusivamente, para fins de depósito da CCI na B3, a CCI será depositada como sendo "com garantia fidejussória";
Demais Características:	O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB HESA 112.
Local de Pagamento	São Paulo / SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 18 de setembro de 2020.
--	---

SÉRIE	Primeira	NÚMERO	03	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	----------	---------------	----	--------------------	----------

1. CESSIONÁRIA		
Razão Social: ISEC SECURITIZADORA S.A.		
CNPJ: 08.769.451/0001-08		
Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi		
CEP: 04533-004	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCA		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		
Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202		
CEP: 01.452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: HESA 123 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (“HESA 112”)		
CNPJ: 14.229.241/0001-11		
Endereço: Avenida Vereador Narciso Yague Guimaraes, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia		
CEP: 08780-500	Cidade: Mogi das Cruzes	UF: SP

4. TÍTULOS
<p>É a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Cessionária sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Cessionária e a Instituição Custodiante, representativa de 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários oriundos da “Cédula de Crédito Bancário nº 5104” (“Créditos Imobiliários HESA 123” e “CCB HESA 123”, respectivamente), emitida pela HESA 123, na qualidade de devedora, em favor da BR Partners Banco de Investimento S.A. (CNPJ nº 13.220.493/0001-17) (“Cedente”), com aval da HELBOR e da HESA 112, em 18 de setembro de 2020. Os Créditos Imobiliários HESA 123 foram cedidos pelo Cedente para a Cessionária nos termos do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em 18 de setembro de 2020, entre o Cedente, a Cessionária, a HESA 112, a HESA 123, a HELBOR, a HESA 37 - Investimentos Imobiliários S.A. (CNPJ nº 09.607.778/0001-38) e a HESA 196 - Investimentos Imobiliários S.A. (CNPJ nº 30.806.903/0001-25).</p>

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

Até R\$ 36.783.768,10 (trinta e seis milhões, setecentos e oitenta e três mil, setecentos e sessenta e oito reais e dez centavos), na Data de Emissão.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Avenida Armando Lombardi, nº 400, Barra da Tijuca Rio de Janeiro/RJ, CEP 22640-000, Avenida São João, nº 2405, Jardim das Colinas, São José dos Campos/SP, CEP 12242-000. e Avenida Pereira Barreto, Baeta Neves, nº 1479, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09751-000.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI

Data de Emissão:	18 de setembro de 2020;
Data de Vencimento Final:	05 de setembro de 2035
Prazo Total:	5.465 (cinco mil quatrocentos e sessenta e cinco) dias;
Valor de Principal:	R\$ 36.783.768,10 (trinta e seis milhões, setecentos e oitenta e três mil, setecentos e sessenta e oito reais e dez centavos), na Data de Emissão;
Atualização Monetária:	Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios:	5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
Encargos Moratórios:	No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas na CCB HESA 123, ou atraso, por parte da HESA 123, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da CCB HESA 123 (" <u>Saldo Devedor</u> "), será devido pela HESA 123, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o Saldo Devedor, incluindo o Valor de Principal, Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na CCB HESA 123, e acarretará, a partir do inadimplemento: (i) aplicação, sobre o valor inadimplido, da remuneração calculada na forma da Cláusula Segunda da CCB HESA 123; (ii) aplicação, sobre o valor inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora; e (iii) aplicação, sobre o valor inadimplido e não pago

	acrescido dos encargos calculados nos incisos "i" e "ii" acima, de multa não compensatória de 2% (dois por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal, conforme indicado na CCB HESA 123;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, conforme indicado na CCB HESA 123;
Garantia Fidejussória:	Aval da HELBOR e da HESA 112, conforme definida e constituída na CCB HESA 123. Exclusivamente, para fins de depósito da CCI na B3, a CCI será depositada como sendo "com garantia fidejussória";
Demais Características:	O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB HESA 123.
Local de Pagamento	São Paulo / SP.

ANEXO III - OUTRAS EMISSÕES COM A ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIARIO

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias	
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16L0017809	56.660.000,00	5.666	CDI + 8,50 %		1	25	05/12/2016	25/10/2022	ALPHAVILLE	Adimplente	Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16K0924155	40.310.332,00	850	IPCA + 10,00 %		1	23	11/11/2016	25/11/2028	CIPASA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16L0127203	40.000.000,00	40.000	97,00% CDI		1	28	13/12/2016	16/12/2019	LDI	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16L0017840	48.260.000,00	4.826	IGPM + 13,00 %		1	26	05/12/2016	25/10/2023	ALPHAVILLE	Adimplente	Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16L0022665	23.232.300,00	23.000	IGPM + 13,00 %		1	27	05/12/2016	25/10/2025	ALPHAVILLE	Adimplente	Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16K0929160	7.113.588,00	150	IPCA + 12,00 %		1	24	11/11/2016	25/11/2028	CIPASA	Adimplente	Subordinação, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17B0048606	30.957.850,00	200	IPCA + 10,00 %		1	32	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Subordinação, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo, Fundo, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17A0899147	69.913.663,58	69.913	IPCA + 6,30 %		4	5	12/01/2017	12/01/2027	LEROY MERLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA017005V7	37.500.000,00	37.500	CDI + 2,75 %		1	4	11/08/2017	04/11/2020	CITRUS JUICE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16I0815552	32.620.815,50	3.262	IPCA + 7,00 %		4	2	05/09/2016	19/02/2030	AIR LIQUIDE	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17I0142307	70.572.075,42	10.000	IPCA + 6,00 %		4	11	15/09/2017	05/09/2027	SOUZA CRUZ 11	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17C0976127	19.675.060,03	1.900	IPCA + 6,00 %		4	6	21/03/2017	10/04/2031	AIR LIQUIDE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA017004SC	30.000.000,00	3.000	CDI + 3,00 %		1	1	19/07/2017	25/06/2019	HORITA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17G1674856	18.483.737,09	369	IGPM + 11,00 %		4	7	17/07/2017	07/10/2022	SAINT FRANCIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA017005V8	6.250.000,00	6.250	CDI + 5,00 %		1	5	11/08/2017	25/08/2020	CITRUS JUICE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA017005V9	6.250.000,00	6.250	CDI + 2,75 %		1	6	11/08/2017	25/08/2020	CITRUS JUICE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17I0142661	28.739.830,00	10.000	IPCA + 6,00 %		4	13	15/09/2017	05/09/2024	SOUZA CRUZ 13	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17I0142635	70.572.075,00	10.000	IPCA + 6,00 %		4	12	15/09/2017	05/09/2027	SOUZA CRUZ 12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17L0765996	350.000.000,00	350.000	IPCA + 6,00 %		4	18	11/12/2017	13/12/2032	CASAS BAHIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação

CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17L0776106	150.000.000,00	150.000	IPCA + 21,69 %	4	19	11/12/2017	13/12/2032	CASAS BAHIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17J0097577	25.959.921,00	10.000	IPCA + 5,75 %	4	14	09/10/2017	05/09/2024	SOUZA CRUZ 14	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17G1674859	10.000,00	1	IGPM + 11,00 %	4	8	17/07/2017	07/10/2022	SAINT FRANCIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17B0048622	12.644.756,08	200	IPCA + 23,06 %	1	33	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Fiança, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação, Fundo, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17B0048624	21.798,03	21	IPCA + 13,65 %	1	34	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Fiança, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação, Fundo, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18B0898471	50.000.000,00	50.000	CDI + 7,00 %	1	26	28/02/2018	01/03/2023	BR PROPERTIES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18D0698877	80.000.000,00	8.000	CDI + 2,00 %	1	27	10/04/2018	17/04/2028	RNI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18D0788427	86.109.372,93	8.600	IPCA + 85,00 %	4	17	20/04/2018	20/10/2028	RIO AVE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA01800251	40.000.000,00	4.000	CDI + 0,03 %	1	3	21/06/2018	21/12/2020	HORITA II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18F0849431	175.000.000,00	175.000	IPCA + 6,00 %	4	21	25/06/2018	13/12/2032	CASAS BAHIA II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18F0849476	75.000.000,00	75.000	IPCA + 21,69 %	4	22	25/06/2018	13/12/2032	CASAS BAHIA II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18L1300313	137.893.383,84	137.893	IPCA + 6,25 %	4	29	21/12/2018	05/01/2039	BRF	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18L1300314	21.108.956,23	21.108	IPCA + 7,00 %	4	30	21/12/2018	05/01/2039	BRF	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA019000MA	11.893.610,88	1.189	Não há	4	1	01/03/2019	28/01/2020	BEVAP	Adimplente	Fiança
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA019000MB	10.000,00	1	Não há	4	2	01/03/2019	28/01/2020	BEVAP	Adimplente	Fiança
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA019000XD	250.000.000,00	250.000	CDI + 15,00 %	3	1	18/03/2019	15/03/2023	COCAL II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA019000XE	100.000.000,00	100.000	CDI + 0,03 %	3	2	18/03/2019	14/03/2029	COCAL II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19E0171753	44.975.610,06	44.975	IPCA + 7,50 %	4	35	10/05/2019	10/05/2024	TPA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19E0299199	51.013.769,47	5.101	IPCA + 7,00 %	4	32	06/05/2019	10/05/2030	PATRIFARM	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA019003EE	50.000.000,00	5.000	CDI + 2,50 %	7	1	17/06/2019	27/10/2022	HORITA II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19E0967405	259.231.176,48	259.231	IPCA + 65,00 %	4	33	31/05/2019	25/05/2035	MULTI RENDA URBANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19E0967406	80.598.492,20	80.598	IPCA + 7,50 %	4	34	31/05/2019	25/05/2035	MULTI RENDA URBANA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19F0179211	58.000.000,00	58.000	Não há	4	36	10/06/2019	10/06/2024	MPD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19F0179276	30.000.000,00	30.000	CDI + 2,70 %	4	37	10/06/2019	10/06/2024	MPD	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19G0290123	175.000.000,00	175.000	IPCA + 6,00 %	4	41	19/07/2019	11/07/2033	CASAS BAHIA IV	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19G0801197	28.000.000,00	28.000	IPCA + 12,00 %	4	45	23/07/2019	23/08/2022	ARTENGE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19G0290175	75.000.000,00	75.000	IPCA + 21,37 %	4	42	19/07/2019	11/07/2033	CASAS BAHIA IV	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19H0358499	19.123.217,93	63	IGPM + 10,00 %	4	46	27/08/2019	28/07/2037	PULVERIZADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19I0739560	237.663.247,85	237.661	CDI + 2,00 %	4	47	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Fundo, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Ações
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19I0739706	25.241.041,04	25.241	CDI + 3,00 %	4	48	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Fundo, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Quotas
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19I0739707	50.000.000,00	50.000	CDI + 5,00 %	4	49	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19K0981679	80.000.000,00	80.000	IPCA + 6,00 %	4	54	14/11/2019	16/12/2031	LOCALFRIO	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19K0981682	20.000.000,00	20.000	IPCA + 7,00 %	4	55	14/11/2019	16/12/2031	LOCALFRIO	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19K1033635	27.000.000,00	27.000	IGPM + 9,60 %	4	56	18/11/2019	19/01/2032	GRUPO CEM III VARZEA	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19K1056888	115.000.000,00	115.000	Não há	4	52	21/11/2019	21/11/2031	GRANDE	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0838850	78.635.000,00	78.635	IPCA + 4,35 %	4	57	12/12/2019	14/10/2030	MAIA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0810874	70.000.000,00	70.000	CDI + 1,50 %	4	58	10/12/2019	11/07/2025	SUPERFRIO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0810880	30.000.000,00	30.000	CDI	4	59	10/12/2019	11/06/2027	SUPERFRIO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0816266	21.944.580,00	21.944	IPCA + 11,00 %	4	61	05/12/2019	20/12/2023	TPA II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0838765	60.471.000,00	60.471	CDI + 1,75 %	4	63	18/12/2019	18/12/2034	CONE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0838747	145.000.000,00	145.000	CDI + 1,25 %	4	62	18/12/2019	15/12/2026	AUTONOMY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA01900614	500.000.000,00	500.000	IPCA + 4,50 %	8	ÚNICA	16/12/2019	16/12/2024	MINERVA	Adimplente	
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0882278	80.119.917,94	80.110	IPCA + 6,00 %	4	51	10/12/2019	15/02/2035	CANOPUS	Adimplente	Penhor de Quotas, Penhor de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A0797060	145.000.000,00	145.000	CDI + 1,55 %	4	65	15/01/2020	15/08/2029	TISHMAN	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A0797173	20.000.000,00	20.000	CDI + 4,05 %	4	68	15/01/2020	15/08/2029	TISHMAN	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0987208	26.979.654,61	26.979	IGPM + 8,65 %	4	67	30/12/2019	10/10/2034	CUNHA DA CAMARA	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A0838378	90.000.000,00	90.000	127,00% CDI	4	66	20/01/2020	24/01/2030	JL	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A0952498	33.000.000,00	33.000	IPCA + 9,25 %	4	70	16/01/2020	23/02/2034	BRDU I	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A0964303	49.140.000,00	49.140	IPCA + 9,00 %	4	71	16/01/2020	20/02/2034	BRDU II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A0964304	2.860.000,00	2.860	IPCA + 12,00 %	4	72	16/01/2020	20/12/2031	BRDU II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20B0820360	70.000.000,00	70.000	CDI + 2,00 %	4	78	14/02/2020	30/01/2030	RBR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20C0818565	30.000.000,00	30.000	CDI + 5,00 %	4	79	06/03/2020	08/03/2024	PORTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020000GS	22.990.000,00	22.990	CDI + 8,00 %	10	1	05/03/2020	31/05/2021	BEVAP II	Adimplente	
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020000MB	10.000,00	10	CDI + 8,00 %	10	2	05/03/2020	31/05/2021	BEVAP II	Adimplente	
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20C0158581	15.000.000,00	15.000	CDI + 6,00 %	4	74	09/03/2020	21/02/2025	YUCA	Adimplente	Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20C0936929	30.055.000,00	30.055	IPCA + 6,50 %	4	86	18/03/2020	26/03/2030	MINT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20D0942992	15.000.000,00	15.000	IPCA + 12,68 %	4	104	24/04/2020	20/04/2030	JACARANDA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20D0809562	47.500.000,00	47.500	Não há	4	98	17/04/2020	25/05/2023	NEX	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020000GT	30.000.000,00	30.000	CDI + 3,35 %	12	ÚNICA	30/03/2020	13/03/2024	TACO BELL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20D0791803	4.800.000,00	4.800	CDI + 4,00 %	4	96	08/04/2020	05/05/2027	IBEN	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20E0840254	23.577.000,00	23.577	IGPM + 9,00 %	4	107	13/05/2020	14/05/2030	PERMETAL	Adimplente	Fiança, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020001E4	400.000.000,00	400.000	IPCA + 5,75 %	14	1	22/05/2020	15/05/2025	MINERVA II	Adimplente	
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020001E5	200.000.000,00	200.000	CDI + 5,40 %	14	2	22/05/2020	15/05/2025	MINERVA II	Adimplente	
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20E0896474	11.000.000,00	11.000	IGPM + 9,00 %	4	108	15/05/2020	25/05/2027	GPCI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.		600.000.000,00	600.000	IPCA + 5,30 %	15	ÚNICA	15/06/2020	16/06/2025	MINERVA III	Adimplente	
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20G0628201	23.301.000,00	23.301	Não há	4	97	14/07/2020	26/06/2030	ESCOLA PARQUE	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20G0000464	5.785.215,56	5.785	IGPM + 9,50 %	4	105	30/06/2020	15/07/2030	MUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20F0786873	14.000.000,00	14.000	IPCA + 10,00 %	4	111	25/06/2020	20/07/2032	OLIMPO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20G0000001	19.500.000,00	19.500	CDI + 3,40 %	4	84	03/07/2020	14/09/2029	APOGEE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20F0849801	60.000.000,00	60.000	CDI + 2,50 %	4	100	25/06/2020	27/06/2023	HELBOR ESTOQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20G0705043	20.305.000,00	20.305	IGPM + 10,00 %	4	69	10/07/2020	25/07/2030	HABITAT	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA02000255	90.000.000,00	90.000	CDI + 3,00 %	13	1	17/07/2020	05/07/2030	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20H0050614	24.750.000,00	24.750	IPCA + 12,00 %	4	77	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Coobrigação, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20H0050651	7.850.000,00	7.850	IPCA + 12,00 %	4	81	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Coobrigação, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20H0051749	12.200.000,00	12.200	IPCA + 12,00 %	4	82	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Coobrigação, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20H0051754	10.200.000,00	10.200	IPCA + 12,00 %	4	83	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Coobrigação, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20H0620360	16.000.000,00	16.000	IGPM + 10,50 %	4	73	07/08/2020	13/08/2030	MORRO DA MATA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16F0168766	20.000.000,00	20	CDI + 5,35 %	2	270	21/06/2016	04/06/2026	FRIOZEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16G0639102	7.707.130,10	23	IGPM + 11,00 %	2	271	11/07/2016	28/08/2030	T&C	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16D0719082	308.114.961,49	308	TR + 7,72 %	2	268	22/04/2016	10/04/2031	FGTS BRADESCO	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16D0719079	2.949.563.792,91	2.949	TR + 7,72 %	2	265	19/04/2016	10/04/2031	FGTS CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16J1007541	459.975.977,61	459	TR + 7,72 %	2	278	21/10/2016	10/10/2031	FGTS ITAU	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de 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 Creditórios
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16J1007542	435.216.051,55	435	TR + 7,72 %	2	279	21/10/2016	10/10/2031	FGTS BRADESCO II	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de 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 Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16D0719080	402.181.266,15	402	TR + 7,72 %	2	266	19/04/2016	10/06/2040	FGTS CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de 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 Creditórios
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17J0104526	166.500.000,00	166.500	CDI + 1,50 %	2	291	23/10/2017	17/10/2028	WT MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Penhor, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17I0152208	27.203.630,66	27.203	IGPM + 10,00 %	2	290	25/09/2017	28/04/2028	GRUPO CEM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17J0105217	18.500.000,00	18.500	CDI + 1,50 %	2	292	23/10/2017	15/10/2029	WT MORUMBI	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Penhor, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17L0735098	100.000.000,00	100.000	IPCA + 5,47 %	2	295	15/12/2017	16/12/2023	SAO CARLOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de 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 Creditórios
CRA	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	CRA0160002M	100.000.000,00	10.000	CDI	1	1	15/12/2016	15/12/2021	BRASAL	Adimplente	Fiança
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17L0900866	19.516.231,62	19	IGPM + 10,50 %	2	297	22/12/2017	28/11/2023	MAKTUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	18C0803962	41.310.000,00	41	CDI + 1,85 %	2	299	20/03/2018	16/03/2033	HSI PARALELA DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	18C0803963	41.310.000,00	41	IPCA + 6,90 %	2	300	20/03/2018	16/03/2033	HSI PARALELA IPCA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	18C0803997	39.382.531,55	39	CDI + 1,85 %	2	301	20/03/2018	16/03/2033	HSI GRANJA VIANNA DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	18C0803998	39.382.531,55	39	IPCA + 6,90 %	2	302	20/03/2018	16/03/2033	HSI GRANJA VIANNA IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	19C0339204	20.000.000,00	20.000	IGPM + 10,50 %	2	304	29/03/2019	10/04/2027	GRUPO CEM II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	CRA0190033A	360.000.000,00	360.000	99,00% CDI	3	ÚNICA	14/06/2019	14/06/2023	SLC	Adimplente	Fundo

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

ANEXO IV - DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 113ª Série da 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, 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/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17 ("Coordenador Líder"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder: (i) a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 18 de setembro de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

ANEXO V - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, 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/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 113ª Série da sua 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17 ("Coordenador Líder") e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 18 de setembro de 2020.

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VI - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural* firmado, em 18 de setembro de 2020 entre **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17 e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário identificada nesta declaração ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 113ª Série da 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, 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/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante (na qualidade de agente fiduciário) em 18 de setembro de 2020 ("Termo de Securitização"), tendo sido 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 9.514/1997, regime fiduciário este ora registrado nesta instituição custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão, por meio da qual a CCI foi emitida, encontram-se, respectivamente, registrados e custodiados nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 18 de setembro de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VII - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17 (doravante denominada "Coordenador Líder"), intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 113ª Série da 4ª Emissão ("Emissão") da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, 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/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 18 de setembro de 2020.

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Coordenador Líder

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VIII

MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Avenida Faria Lima, nº 2.277, CEP 01.452-000

Cidade / Estado: São Paulo/ SP

CNPJ nº: nº 22.610.500/0001-88

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga

Número do Documento de Identidade: RG nº 15.461.802.000-3 SSP/MA

CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Número da Emissão: 4ª Emissão

Número da Série: 113ª Série

Emissor: **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08

Quantidade: 150.000 (cento e cinquenta mil)

Forma: Nominativa escritural

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

São Paulo, 18 de setembro de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:



Datas e horários baseados no fuso horário (GMT -3:00) em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinatura gerado em 22/09/2020 às 09:37:47 (GMT -3:00)

Termo de Securitização - CRI Multi Renda II - i2a - 210920 v.assinatura (limpa)

 ID única do documento: #bbf5c5d9-c230-40b5-80c2-e255d3a9404f

Hash do documento original (SHA256): 194e54719750b284744d41f4f4784f61c67cda3c81b7f77fef5aef3a09637d2a

Este Log é exclusivo ao documento número #bbf5c5d9-c230-40b5-80c2-e255d3a9404f e deve ser considerado parte do mesmo, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso.

Assinaturas (6)

- ✓ **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Agente Fiduciário)**
Representante legal: Márcio Lopes dos Santos Teixeira
Assinou em 22/09/2020 às 09:37:47 (GMT -3:00)
- ✓ **Marina Moura De Barros (Testemunha 2)**
Assinou em 21/09/2020 às 21:42:56 (GMT -3:00)
- ✓ **Eduardo de Mayo Valente Caires (Testemunha 1)**
Assinou em 21/09/2020 às 21:34:04 (GMT -3:00)
- ✓ **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Agente Fiduciário)**
Representante legal: Caroline Tsuchiya Silva
Assinou em 21/09/2020 às 20:47:18 (GMT -3:00)
- ✓ **Isec Securitizadora S.A. (Emissora)**
Representante legal: Luisa Herkenhoff Mis
Assinou em 21/09/2020 às 20:43:41 (GMT -3:00)
- ✓ **Isec Securitizadora S.A. (Emissora)**
Representante legal: Juliane Effting Matias
Assinou em 21/09/2020 às 21:41:32 (GMT -3:00)

Histórico completo

Data e hora

Evento

21/09/2020 às 20:38:32
(GMT -3:00)

Patrick Camargo Zajdenweg solicitou as assinaturas.

21/09/2020 às 20:43:41
(GMT -3:00)

Luisa Herkenhoff Mis (CPF 122.277.507-74; E-mail luisa.herkenhoff@isecbrasil.com.br; IP 179.209.143.205), assinou como representante legal de Isec Securitizadora S.A. (CNPJ 08.769.451/0001-08) utilizando certificado digital. Titular do certificado digital: LUISA HERKENHOFF MIS:12227750774 (CPF 12227750774; E-mail LUISA_ALMEIDA@HOTMAIL.COM). Autenticidade deste documento poderá ser verificada em <https://verificador.contraktor.com.br>. Assinatura com validade jurídica conforme MP 2.200-2/01, Art. 10o, §2.

21/09/2020 às 20:47:18
(GMT -3:00)

Caroline Tsuchiya Silva (CPF 381.514.668-20; E-mail cx@vortex.com.br; IP 201.87.15.140), assinou como representante legal de Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ 22.610.500/0001-88) utilizando certificado digital. Titular do certificado digital: CAROLINE TSUCHIYA SILVA:38151466820 (CPF 38151466820; E-mail cx@vortex.com.br). Autenticidade deste documento poderá ser verificada em <https://verificador.contraktor.com.br>. Assinatura com validade jurídica conforme MP 2.200-2/01, Art. 10o, §2.

21/09/2020 às 21:34:04
(GMT -3:00)

Eduardo de Mayo Valente Caires (CPF 216.064.508-75; E-mail eduardo.caires@isecbrasil.com.br; IP 201.71.254.208), assinou utilizando certificado digital. Titular do certificado digital: EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES (CPF 21606450875; E-mail edumcaires@hotmail.com). Autenticidade deste documento poderá ser verificada em <https://verificador.contraktor.com.br>. Assinatura com validade jurídica conforme MP 2.200-2/01, Art. 10o, §2.

21/09/2020 às 21:41:32
(GMT -3:00)

Juliane Effting Matias (CPF 311.818.988-62; E-mail juliane.effting@isecbrasil.com.br; IP 201.81.104.47), assinou como representante legal de Isec Securitizadora S.A. (CNPJ 08.769.451/0001-08) utilizando certificado digital. Titular do certificado digital: JULIANE EFFTING MATIAS:31181898862 (CPF 31181898862; E-mail SECRETARIA@ISECBRASIL.COM.BR). Autenticidade deste documento poderá ser verificada em <https://verificador.contraktor.com.br>. Assinatura com validade jurídica conforme MP 2.200-2/01, Art. 10o, §2.

Data e hora

21/09/2020 às 21:42:56
(GMT -3:00)

Evento

Marina Moura De Barros (CPF 352.642.788-73; E-mail marina.barros@isecbrasil.com.br; IP 191.181.58.74), assinou utilizando certificado digital. Titular do certificado digital: MARINA MOURA DE BARROS (CPF 35264278873; E-mail mabarros2222@gmail.com). Autenticidade deste documento poderá ser verificada em <https://verificador.contraktor.com.br>. Assinatura com validade jurídica conforme MP 2.200-2/01, Art. 10o, §2.

22/09/2020 às 09:37:47
(GMT -3:00)

Márcio Lopes dos Santos Teixeira (CPF 369.268.408-81; E-mail mt@vortx.com.br; IP 191.181.59.21), assinou como representante legal de Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ 22.610.500/0001-88) utilizando certificado digital. Titular do certificado digital: MARCIO LOPES DOS SANTOS TEIXEIRA:36926840881 (CPF 36926840881; E-mail mt@vortx.com.br). Autenticidade deste documento poderá ser verificada em <https://verificador.contraktor.com.br>. Assinatura com validade jurídica conforme MP 2.200-2/01, Art. 10o, §2.

22/09/2020 às 09:37:47
(GMT -3:00)

Documento assinado por todos os participantes.