

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 75ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA**

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

8 de setembro de 2020.

ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES.....	3
2.	OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	16
3.	IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	19
4.	SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI	23
5.	CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO, SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI	24
6.	AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI	27
7.	OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	27
8.	REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS	30
9.	AGENTE FIDUCIÁRIO	34
10.	LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	43
11.	ASSEMBLEIA GERAL	44
12.	DESPESAS DA EMISSÃO	48
13.	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	51
14.	PUBLICIDADE	53
15.	REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	54
16.	NOTIFICAÇÕES	54
17.	RISCOS.....	55
18.	DISPOSIÇÕES FINAIS	62
19.	CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	63
20.	FORO	63

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto nº 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202, CEP 01452-000, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, Cidade e Estado de São Paulo, , inscrita no CNPJ/ME nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”);

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 75ª Série da 4ª emissão da ISEC Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. Definições

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

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

<p>“<u>AF Ações TCT</u>”:</p>	<p>A alienação fiduciária da totalidade das ações de titularidade da Devedora e da TCDU, de emissão da TCT, representativas de 91,13% (noventa e um inteiros e treze centésimos por cento) do capital social da TCT, a ser constituída pela Devedora e pela TCDU, em favor da Emissora, com a interveniência e anuência da TCT, em garantia das Obrigações Garantidas.</p>
<p>“<u>AF Ações TCT2</u>”:</p>	<p>A alienação fiduciária da totalidade das ações de titularidade da Devedora, de emissão da TCT2, representativas de 76,01% (setenta e seis inteiros e um centésimo por cento) do capital social da TCT2, a ser constituída pela Devedora, em favor da Emissora, com a interveniência e anuência da TCT2, em garantia das Obrigações Garantidas.</p>
<p>“<u>AF Ações</u>”</p>	<p>A AF Ações TCT e a AF Ações TCT2, quando referidas em conjunto.</p>
<p>“<u>AF Cotas TCB</u>”:</p>	<p>A alienação fiduciária da totalidade das cotas de titularidade da TCN, representativas de 43,00% (quarenta e três por cento) do capital social da TCB, a ser constituída pela TCN, em favor da Emissora, com a interveniência e anuência da Devedora e da TCB, em garantia das Obrigações Garantidas.</p>
<p>“<u>AF Cotas TCX6</u>”:</p>	<p>A alienação fiduciária da totalidade das cotas de titularidade da Devedora, representativas de 66,70% (sessenta e seis inteiros e setenta centésimos por cento) do capital social da TCX6, a ser constituída pela Devedora, em favor da Emissora, com a interveniência e anuência da TCX6, em garantia das Obrigações Garantidas.</p>
<p>“<u>AF Cotas</u>”</p>	<p>A AF Cotas TCB e a AF Cotas TCX6, quando referidas em conjunto.</p>
<p>“<u>Agente Fiduciário</u>”:</p>	<p>A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada;</p>
<p>“<u>ANBIMA</u>”:</p>	<p>A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501,</p>

	21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62.
<u>“Assembleia Geral de Titulares de CRI”</u> :	A assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização
<u>“Banco Liquidante”</u> :	O BANCO BRADESCO S.A. , instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, CEP 06.029-900, responsável pela liquidação financeira dos CRI.
<u>“Boletins de Subscrição”</u> :	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.
<u>“B3”</u> :	A B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901.
<u>“CCB”</u> ou <u>“Cédula”</u> :	A <i>Cédula de Crédito Bancário referente a Crédito Imobiliário nº 41500755-0</i> , emitida pela Devedora, em favor da Cedente, no valor de R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora.
<u>“CCI”</u> :	A Cédula de Crédito Imobiliário integral nº 001, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Emissora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativas dos Créditos Imobiliários.
<u>“Cedente”</u> :	A COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP , instituição financeira com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, conjunto 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50.

“ <u>CETIP21</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>CF Direitos Creditórios</u> ”	A cessão fiduciária de parcela dos direitos creditórios decorrentes de contratos de compra e venda, com alienação fiduciária, de lotes dos empreendimentos Terrazul SM, Terramérica RS, Jardim Treviso e Terrazul BA, a ser constituída pela TCB, pela TCX6, pela TCT e pela TCT2, respectivamente na proporção de 43,00% (quarenta e três por cento), 66,70% (sessenta e seis inteiros e setenta centésimos por cento), 91,13% (noventa e um inteiros e treze centésimos por cento) e 76,01% (setenta e seis inteiros e um centésimo por cento), em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas.
“ <u>Clóvis</u> ”	O Sr. CLÓVIS LAPASTINA CAMARGO , brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliado na cidade de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, na Rua Victor Meirelles, nº 219, Centro, CEP 13670-000, portador da cédula de identidade RG nº 17.662.334-6, expedida por SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 114.700.398-00, na qualidade de devedor solidário da CCB.
“ <u>CNPJ/ME</u> ”:	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento.
“ <u>CPF/ME</u> ”	O Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Economia.
“ <u>Código Civil</u> ”:	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la.
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la.
“ <u>Condições Precedentes</u> ”:	As condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento do Preço de Aquisição, conforme previstas no Contrato de Cessão.
“ <u>Conta Arrecadadora - Empreendimento BA</u> ”	A conta corrente nº 3.117-8, Agência nº 3.395-2, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (cód. nº 237), de titularidade da Emissora.

<p><u>“Conta Arrecadadora - Empreendimento JT”</u></p>	<p>A conta corrente nº 3.115-1, Agência nº 3.395-2, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (cód. nº 237), de titularidade da Emissora.</p>
<p><u>“Conta Arrecadadora - Empreendimento SM”</u></p>	<p>A conta corrente nº 3.113-5, Agência nº 3.395-2, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (cód. nº 237), de titularidade da Emissora.</p>
<p><u>“Conta Arrecadadora - Empreendimento RS”</u></p>	<p>A conta corrente nº 3.114-3, Agência nº 3.395-2, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (cód. nº 237), de titularidade da Emissora.</p>
<p><u>“Conta do Patrimônio Separado”:</u></p>	<p>A conta corrente nº 3.109-7, Agência nº 3.395-2, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (cód. nº 237), de titularidade da Emissora.</p>
<p><u>“Contas Arrecadoras”:</u></p>	<p>A Conta Arrecadadora - Empreendimento BA, a Conta Arrecadadora - Empreendimento JT, a Conta Arrecadadora - Empreendimento SM e a Conta Arrecadadora - Empreendimento RS, quando referidas em conjunto.</p>
<p><u>“Contrato AF Ações TCT”:</u></p>	<p>O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações de Emissão da TCT Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças”</i>, celebrado nesta data pela Devedora e pela TCDU, na qualidade de fiduciantes, com a interveniência e anuência da TCT, por meio do qual será constituída a AF Ações TCT.</p>
<p><u>“Contrato AF Ações TCT2”:</u></p>	<p>O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações de Emissão da TCT2 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças”</i>, celebrado nesta data pela Devedora, na qualidade de fiduciante, com a interveniência e anuência da TCT2, por meio do qual será constituída a AF Ações TCT2.</p>
<p><u>“Contrato AF Cotas TCB”:</u></p>	<p>O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas Representativas do Capital Social de Sociedade Empresária em Garantia e Outras Avenças”</i>, celebrado nesta data pela TCN, na qualidade de fiduciante, com a interveniência e</p>

	anuência da Devedora e da TCB, por meio do qual será constituída a AF Cotas TCB.
<u>“Contrato AF Cotas TCX6”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas Representativas do Capital Social de Sociedade Empresária em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado nesta data pela Devedora, na qualidade de fiduciante, com a interveniência e anuência da TCX6, por meio do qual será constituída a AF Cotas TCX6.
<u>“Contrato CF Direitos Creditórios”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças”</i> , celebrado nesta data pela TCB, pela TCX6, pela TCT e pela TCT2, na qualidade de fiduciantes, com a interveniência e anuência da Devedora e da TC Securities, por meio do qual será constituída a CF Direitos Creditórios.
<u>“Contrato de Cessão”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”</i> , celebrado, nesta data, entre a Cedente, a Emissora, a Devedora, os Devedores Solidários PF e as Terceiras Garantidoras, por meio do qual os Créditos Imobiliários serão cedidos pela Cedente à Emissora.
<u>“Contrato de Distribuição”:</u>	O <i>Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 75ª Série da 4ª emissão da ISEC Securitizadora S.A.</i> , celebrado nesta data entre a Emissora, na qualidade de coordenador líder e a Devedora, para reger a forma de distribuição dos CRI.
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal de R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), atualizado monetariamente e acrescido de juros, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados à CCB.

“ <u>CRI</u> ”:	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 75ª série da 4ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97.
“ <u>CRI em Circulação</u> ”, para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria pela Devedora e pela Emissora e os de titularidade de sociedades por elas controladas, ou administradores da Devedora ou da Emissora, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.
“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.507.878/0001-08.
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	O dia 20 de setembro de 2020.
“ <u>Data de Pagamento dos CRI</u> ”:	Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e da amortização dos Créditos Imobiliários, conforme <u>Anexo II</u> deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Vencimento Final</u> ”:	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 22 de outubro de 2030.
“ <u>Devedora</u> ”:	A TCI1 INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, na Rua Victor Annibal Rosim, nº 27, Centro Empresarial, Vila Bandeirantes, CEP 13670-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.547.139/0001-64.
“ <u>Devedores Solidários</u> ”	Os Devedores Solidários PF e os Devedores Solidários PJ, quando referidos em conjunto.
“ <u>Devedores Solidários PF</u> ”	O Sr. Lourenço e o Sr. Clóvis, quando referidos em conjunto.

“ <u>Devedores Solidários PJ</u> ”	A TCDU e a TCN, quando referidas em conjunto.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam: (a) a CCB; (b) a Escritura de Emissão de CCI; (c) o Contrato de Cessão; (d) o Contrato CF Direitos Creditórios; (e) o Contrato AF Cotas TCB; (f) o Contrato AF Ações TCT2; (g) o Contrato AF Ações TCT; (h) o Contrato AF Cotas TCX6; (i) o presente Termo de Securitização; (j) o Contrato de Distribuição; e (k) os Boletins de Subscrição.
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”:	A ISEC SECURITIZADORA S.A., acima qualificada.
“ <u>Emissão</u> ”:	A 75ª Série da 4ª emissão de CRI da Emissora.
“ <u>Empreendimentos Alvo</u> ”:	Os empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais, realizados nas cidades de Santa Barbara d’Oeste, São José dos Campos e Campinas, todas no Estado de São Paulo, conforme identificados no Anexo I da CCB.
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural</i> firmado nesta data entre a Emissora e a Instituição Custodiante.
“ <u>Escriturador</u> ”:	O BANCO BRADESCO S.A. , instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, CEP 06.029-900, responsável pela escrituração dos CRI.
“ <u>Evento de Vencimento Antecipado</u> ”:	Os eventos de vencimento antecipado da CCB, conforme previstos na Cláusula 15 da CCB.
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”:	O fundo de despesas a ser constituído mediante a retenção de parte dos recursos oriundos do pagamento do Preço de Aquisição, nos termos do Contrato de Cessão, em garantia do pagamento das despesas da Emissão.

“ <u>Fundo de Reserva</u> ”	O fundo de reserva a ser constituído mediante a retenção de parte dos recursos oriundos do pagamento do Preço de Aquisição, nos termos do Contrato de Cessão, em garantia das Obrigações Garantidas.
“ <u>Garantias</u> ”	A Solidariedade, a CF Direitos Creditórios, a AF Ações TCT, a AF Ações TCT2, a AF Cotas TCB, a AF Cotas TCX6, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas, quando referidos em conjunto.
“ <u>IGP-M</u> ”	O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada.
“ <u>Instrução CVM nº 301</u> ”:	A Instrução da CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, conforme alterada, que dispõe sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa de que tratam os arts. 10, 11, 12 e 13 da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores.
“ <u>Instrução CVM nº 414</u> ”:	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI.
“ <u>Instrução CVM nº 400</u> ”:	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários.
“ <u>Instrução CVM nº 476</u> ”:	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos.
“ <u>Instrução CVM nº 505</u> ”:	A Instrução da CVM nº 505, de 21 de setembro de 2011, conforme alterada, que estabelece as normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários.
“ <u>Instrução CVM nº 539</u> ”:	A Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e

	operações ao perfil do cliente, bem como define Investidores Qualificados e Investidores Profissionais.
“ <u>Instrução CVM nº 583</u> ”:	A Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário dos debenturistas.
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.3.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.10 deste Termo de Securitização.
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>JUCESP</u> ”:	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	A remuneração devida aos titulares dos CRI, conforme estabelecida na Cláusula 3.1, alínea “(g)”, deste Termo de Securitização.
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário.
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.
“ <u>Lourenço</u> ”	O Sr. LOURENÇO JOSÉ THOMASI , brasileiro, empresário, divorciado, residente e domiciliado na cidade de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, na Rua Umberto Del Bel Belluz, nº 39, Vila Bandeirantes, CEP 13670-000, portador da cédula de identidade RG nº 11.215.337-9, expedida por SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 026.647.648-10, na

	qualidade de devedor solidário da CCB.
“ <u>MDA</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	O fiel, pontual e integral cumprimento (a) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor de principal de R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), atualizado monetariamente, acrescido de juros, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB, bem como (b) quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias da Devedora e das Terceiras Garantidoras nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento dos CRI, incluindo juros remuneratórios e moratórios, correção monetária, multa e qualquer outro encargo previsto no Termo de Securitização até liquidação integral dos CRI.
“ <u>Oferta</u> ”:	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução.
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, pela CCI, pelas Contas Arrecadoras, pela Conta do Patrimônio Separado, e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97: (a) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (b) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (c) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos

	<p>custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (e) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35; e (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.</p>
<p>“<u>Prazo de Colocação</u>”:</p>	<p>O prazo de colocação dos CRI contado do início da Oferta, na forma dos artigos 7-A e 8º da Instrução CVM nº 476/09, até a ocorrência da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores.</p>
<p>“<u>Preço de Aquisição</u>”:</p>	<p>O preço de aquisição dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão.</p>
<p>“<u>Regime Fiduciário</u>”:</p>	<p>O regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Contas Arrecadoras, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97.</p>
<p>“<u>Solidariedade</u>”</p>	<p>A solidariedade no pagamento das Obrigações Garantidas assumida pelos Devedores Solidários, nos termos da CCB.</p>
<p>“<u>TCB</u>”:</p>	<p>A TCB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade limitada de propósito específico, com sede na Cidade de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, na Rua Victor Annibal Rosim, nº 27-J, Vila Bandeirantes, Centro Empresarial Thomasicamargo, CEP 13670-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.501.265/0001-27.</p>
<p>“<u>TCDU</u>”:</p>	<p>A TCDU DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, na Rua Victor Annibal Rosim, nº 27, Centro Empresarial, Vila</p>

	Bandeirantes, CEP 13670-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.374.201/0001-60.
“ <u>TCN</u> ”:	A TCN URBANIZAÇÃO E PLANEJAMENTO LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, na Rua Victor Annibal Rosim, nº 27, Centro Empresarial, Vila Bandeirantes, CEP 13670-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.511.858/0001-74.
“ <u>TC Securities</u> ”:	A TC SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO , sociedade por ações, com sede na cidade de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, na Rua Victor Annibal Rosim, nº 27, Centro Empresarial, Vila Bandeirantes, CEP 13670-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.437.434/0001-24.
“ <u>TCT</u> ”:	A TCT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A. , sociedade por ações de propósito específico, com sede na Cidade de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, na Rua Victor Annibal Rosim, nº 27-F, Vila Bandeirantes, Centro Empresarial Thomasicamargo, CEP 13670-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.788.574/0001-92.
“ <u>TCT2</u> ”:	A TCT2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A. , sociedade por ações de propósito específico, com sede na Cidade de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, na Rua Victor Annibal Rosim, nº 27-U, Vila Bandeirantes, Centro Empresarial Thomasicamargo, CEP 13670-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.122.582/0001-20.
“ <u>TCX6</u> ”:	A TCX6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade limitada de propósito específico, com sede na Cidade de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, na Rua Victor Annibal Rosim, nº 27-Z, Vila Bandeirantes, Centro Empresarial Thomasicamargo, CEP 13670-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.442.903/0001-08.
“ <u>Terceiras Garantidoras</u> ”	A TCB, a TCDU, a TCN, a TCT, a TCT2 e a TCX6, quando referidas em conjunto.
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”:	Os investidores profissionais e/ou qualificados

	subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea “3(e)”, deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Total Líquido</u> ”:	O valor total líquido a ser transferido à Devedora a título de desembolso do crédito objeto da CCB, conforme previsto no Contrato de Cessão.
“ <u>VX Informa</u> ”	A plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortex.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura 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.

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

1.3 A presente Emissão foi autorizada pelo Conselho de Administração da Emissora, em reunião realizada em 10 de janeiro de 2019, cuja ata está registrada na JUCESP, em sessão de 22 de janeiro de 2019, sob o nº 47.719/19-9, e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo na edição de 25 de janeiro de 2019, e no jornal O Dia SP, na edição dos dias 25, 26, 27 e 28 de janeiro de 2019

2. Objeto e Créditos Imobiliários

2.1 Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, sem qualquer coobrigação por parte cedidos da Emissora, aos CRI da 75ª série da 4ª emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.2 Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), na Data de Emissão.

2.2.1 A Emissora declara que os Créditos Imobiliários não encontram-se vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

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

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

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

- (a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a **(1)** emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; **(2)** remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; **(3)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; **(4)** remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; **(5)** despesas relativas ao depósito de ativos para distribuição e negociação nos ambientes da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e **(6)** averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

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

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

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

2.8 Garantias da Operação.

2.8.1 Garantias Reais e Fidejussórias: O fiel, pontual e integral cumprimento (a) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor de principal de R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), atualizado monetariamente e acrescido de juros remuneratórios, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB, bem como (b) quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias da Devedora e dos Intervenientes nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento dos CRI, incluindo juros remuneratórios e moratórios, correção monetária, multa e qualquer outro encargo previsto no Termo de Securitização até liquidação integral dos CRI (“Obrigações Garantidas”), será garantido pelas seguintes Garantias:

- (a) a Solidariedade assumida pelos Devedores Solidários, nos termos da CCB;

- (b) a CF Direitos Creditórios, a ser constituída pela TCB, pela TCX6, pela TCT e pela TCT2, nos termos do Contrato CF Direitos Creditórios;
- (c) a AF Cotas TCB, a ser constituída pela TCN, nos termos do Contrato AF Cotas TCB;
- (d) a AF Cotas TCX6, a ser constituída pela Devedora, nos termos do Contrato AF Cotas TCX6;
- (e) a AF Ações TCT, a ser constituída pela Devedora e pela TCDU, nos termos do Contrato AF Ações TCT;
- (f) a AF Ações TCT2, a ser constituída pela Devedora, nos termos do Contrato AF Ações TCT2;
- (g) o Fundo de Reserva; e
- (h) o Fundo de Despesas.

2.8.2 A CF Direitos Creditórios, a AF Cotas TCB, a AF Ações TCT2, a AF Ações TCT e a AF Cotas TCX6 serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e entrarão em vigor na data de assinatura dos seus respectivos instrumentos constitutivos, sendo, a partir da referida data, válida em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, sendo certo que a CF Direitos Creditórios e as AF Ações serão outorgadas sob condição suspensiva, nos termos dos respectivos instrumentos.

3. Identificação dos CRI e forma de distribuição

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

- (a) **Emissão**: 75^a;
- (b) **Série**: 4^a;
- (c) **Quantidade de CRI**: 24.000 (vinte e quatro mil);
- (d) **Valor Global da Série**: R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário**: R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão;

- (f) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado a partir da primeira Data de integralização dos CRI, pela variação acumulada do IPCA/IBGE;
- (g) **Juros Remuneratórios dos CRI:** A partir da primeira Data de Integralização, o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI fará jus a juros remuneratórios à taxa de 8,80% (oito inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI, calculados de acordo com a fórmula constante da Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização Programada:** de acordo com a tabela constante do Anexo II e a Cláusula Quinta deste Termo de Securitização;
- (i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** de acordo com as tabelas constantes do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (j) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (k) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira:** B3;
- (l) **Data de Emissão:** 20 de setembro de 2020;
- (m) **Local de Emissão:** São Paulo - SP;
- (n) **Data de Vencimento Final:** 22 de outubro de 2030;
- (o) **Prazo de vencimento:** 3.684 (três mil, seiscentos e oitenta e quatro) dias;
- (p) **Taxa de Amortização:** de acordo o Anexo II deste Termo de Securitização;
- (q) **Garantia flutuante:** Não há;
- (r) **Garantias:** As garantias constituídas no lastro representado pela CCB, quais sejam, a Solidariedade, a CF Direitos Creditórios, a AF Ações TCT, AF Ações TCT2, AF Cotas TCB, AF Cotas TCX6, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (s) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (t) **Carência:** Não há;

- (u) **Subordinação:** Não há;
- (v) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 20 de novembro de 2020;
- (w) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 20 de novembro de 2020; e
- (x) **Forma:** os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3.

3.2 **Depósito dos CRI:** Os CRI serão depositados para: (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e (b) negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo e no Contrato de Distribuição, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. A distribuição será intermediada pelo realizada diretamente pela Emissora, nos termos do artigo 9º, inciso I, da Instrução CVM nº 414.

3.3 **Oferta dos CRI:** Os CRI serão objeto da Oferta Restrita, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476.

3.3.1 A Oferta restrita será realizada diretamente pela Emissora, nos termos do artigo 9 da Instrução CVM nº 414, e é destinada apenas à investidores que atendam às características de investidores profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539 e do artigo 3 da Instrução CVM nº 476, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado previstas na regulamentação em vigor (“Investidores Profissionais” ou “Investidor Profissional”, quando individualmente denominado).

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

3.3.3 Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que:

- (a) estão cientes de que a Oferta Restrita não foi registrada na CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476, observado, ainda, o disposto na Cláusula 3.5, abaixo; e
- (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539.

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

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

3.5 Cabe à Emissora informar à CVM, em conformidade com o artigo 8º e 7º da Instrução CVM 476, o início da Oferta, no prazo de até 5 (cinco) Dias úteis contados da primeira procura à potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página de CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no artigo 7 da Instrução CVM 476.

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

3.5.2. A Securitizadora deverá manter lista contendo **(a)** o nome das pessoas procuradas; **(b)** o número do Cadastro de pessoas físicas (CPF) e/ou do Cadastro Nacional de pessoas jurídicas (CNPJ); **(c)** a data em que foram procuradas; e **(d)** a sua decisão em relação à Oferta Restrita.

3.6 Em conformidade com o artigo 8º da instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pela Securitizadora à CVM, no plano de 5 (cinco) dias corridos contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da instrução CVM nº 476 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

3.7 No caso de cancelamento da Oferta e determinado investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a emissora deverá em até 2 (dois) Dias úteis contados da data do cancelamento da Oferta, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, líquidos das despesas flat (previstas no Contrato de Cessão) e demais custos incorridos pelo Patrimônio Separado, nas proporções dos CRI

integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

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

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

3.10 Os CRI de presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539 (“Investidores Qualificados”), a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 400, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

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

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

4. Subscrição, integralização e titularidade dos CRI

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

4.2 Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato de subscrição, pelo Valor Nominal Unitário (“Preço de Integralização”), acrescido dos Juros Remuneratórios, a partir da primeira data de integralização dos CRI. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio negociado na distribuição. A integralização dos CRI será realizada via B3.

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

5. Cálculo do Valor Nominal Unitário, Saldo Devedor e Juros Remuneratórios dos CRI

5.1. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação mensal do IPCA/IBGE, nas Datas de Pagamento dos CRI (conforme definido abaixo e previsto no Anexo II), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente, como segue:

$$VNa = VN \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, da primeira Data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento dos CRI, ou da data da última amortização ou incorporação de Remuneração, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE, considerando apenas as variações maiores que zero, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado como segue:

$$C = \left(\frac{NI_n}{NI_0} \right)^{\frac{dup}{dut}}, \text{ onde:}$$

NI_n = Número-Índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de atualização, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento dos CRI do mês de setembro, será utilizado o número índice do IPCA/IBGE do mês de julho, divulgado no mês de agosto;

NI_0 = Número-Índice do IPCA/IBGE referente ao terceiro mês imediatamente anterior ao mês da data de atualização, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento dos CRI do mês de setembro, será utilizado o número índice do IPCA/IBGE do mês de junho, divulgado no mês de julho;

dup = Número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo “dup” um número inteiro;

dut = Número de dias úteis entre a Data de Pagamento, imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Pagamento (inclusive), sendo “dct” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização, será considerado “dut” como 21;

Observações:

- (1) O termo “Número-Índice” refere-se ao número-índice do IPCA/IBGE, divulgado com todas as casas decimais.
- (2) O termo “Datas de Pagamento dos CRI” significa todas as datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI, conforme descritas no Anexo II deste Termo de Securitização (cada uma delas uma “Data de Pagamento dos CRI”).

5.2. O cálculo dos Juros Remuneratórios obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

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

VNa =conforme definido anteriormente;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

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

onde:

i = 8,80% (oito inteiros e oitenta centésimos por cento);

dup = conforme definido acima;

5.3. O cálculo da amortização do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI será calculada da seguinte forma:

$$Aai = \left(VNa \times \frac{Tai}{100} \right)$$

onde:

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

VNa = Conforme definido anteriormente.

Tai = Taxa da i-ésima parcela de amortização programada, informada com 6 (seis) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização (Tai)” do Anexo II deste Termo de Securitização.

5.1 Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.2 Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre a data de recebimento dos Créditos Imobiliários e a Data de Pagamento dos CRI.

5.3 Indisponibilidade do IPCA/IBGE: No caso de indisponibilidade temporária do IPCA/IBGE em qualquer data de atualização, será aplicada, em sua substituição, o último IPCA/IBGE divulgado até a Data de Pagamento dos CRI, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE que seria aplicável.

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

5.3.2. 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.

6. Amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado dos CRI

6.1 Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários poderão ser antecipados nos seguintes casos: **(a)** vencimento antecipado da CCB, conforme previsto na Cláusula 15 da CCB, conforme o caso; ou **(b)** qualquer outra hipótese de amortização extraordinária, conforme previsto na CCB e/ou nos demais Documentos da Operação.

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

6.3 Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado ou de amortização extraordinária conforme previstos na CCB e no Contrato de Cessão, deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI.

7. Obrigações da Emissora

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

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

7.2.1 O relatório de que trata o item 7.2 acima deverá indicar, no mínimo, as seguintes informações:

- (a) os valores disponíveis nas Contas Arrecadoras e na Conta do Patrimônio Separado;
- (b) os valores deduzidos da Conta do Patrimônio Separado (impostos, despesas dos CRI etc.);
- (c) o saldo do Fundo de Reserva;

- (d) o saldo do Fundo de Despesas;
- (e) o valor pago a título de Juros Remuneratórios;
- (f) o valor pago a título de amortização programada dos CRI;
- (g) o valor pago a título de amortização extraordinária dos CRI (se aplicável);
- (h) a memória de cálculo do *covenants* da CF Direitos Creditórios;
- (i) as vendas e distratos dos contratos objeto da CF Direitos Creditórios; e
- (j) a ocorrência de inadimplementos da Emissão (se aplicável).

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

7.3 Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso, ou em prazo menor caso haja solicitação de regulador ou demais autoridades.

7.3.1 A Emissora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (b) encaminhar ao Agente Fiduciário, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (c) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.4 Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme determina a Instrução CVM nº 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados

pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. As informações disponibilizadas acerca do grupo societário da Emissora deverão abranger, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

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

7.6 A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e das Garantias;
- (e) os Créditos Imobiliários representados pela CCI, em conformidade com opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;

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

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

8. Regime Fiduciário, administração do Patrimônio Separado e prioridade nos pagamentos

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

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

8.2.1 A arrecadação dos direitos creditórios objeto da CF Direitos Creditórios será realizada nas Contas Arrecadoras, sendo que tais valores serão direcionados à Conta do Patrimônio Separado, observados os termos previstos no Contrato CF Direitos Creditórios.

8.3 Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos nas Contas Arrecadoras e na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer

ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

8.4 Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e os recursos mantidos nas Contas Arrecadoras e na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

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

8.5.1 A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de junho de cada ano.

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

- (a) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: (1) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (2) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelas Contas Arrecadoras e pela Conta do Patrimônio Separado; e (3) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias, conforme aplicável.

8.7 Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita no subitem 2.4(c) acima serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

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

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

8.8 Guarda da CCB: A Emissora será responsável pela guarda da via negociável da CCB, recebendo o custodiante uma cópia da CCB.

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

- (a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data de pagamento da parcela;
- (b) retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (c) retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (d) pagamento dos eventuais encargos moratórios incidentes sobre os CRI, incluindo juros moratórios, multas moratórias, etc.
- (e) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, na seguinte ordem (1) Juros Remuneratórios dos vencidos (capitalizados) e não pagos, e (2) Juros Remuneratórios dos CRI vincendos no respectivo mês;
- (f) pagamento da amortização dos CRI e encargos moratórios eventualmente incorridos; e
- (g) realização da amortização extraordinária dos CRI, conforme prevista na Cláusula 6 deste Termo de Securitização, sendo certo que caso haja descumprimento dos Covenants Financeiros, conforme definidos e previstos na cláusula 4.2 do Contrato CF Direitos Creditórios, apurados no respectivo mês, os recursos remanescentes serão direcionados à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, conforme o caso.

8.9.1 Observado o disposto no subitem (g) da cláusula 8.9 acima, caso os Covenants Financeiros previstos na cláusula 4.2 do Contrato CF Direitos

Creditórios apurados no respectivo mês tenham sido atendidos, os recursos remanescentes serão liberados na conta de livre movimentação da Devedora.

8.9.2 Caso os recursos depositados nas Contas Arrecadoras e/ou na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas na Cláusula 8.9, a Emissora notificará a Devedora para que em até 2 (dois) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações.

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

8.11 Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão aplicados nos termos previstos na Cláusula 8.11.1 abaixo. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.11.1 Investimentos Permitidos: Os recursos da Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, em títulos públicos federais indexados à Taxa SELIC, ou certificados de depósito bancário - CDB, emitidos por instituições financeiras com risco de crédito equivalente a “AAA”, em escala local, atribuído pela Fitch Ratings Brasil Ltda., pela Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda. ou pela Moody’s América Latina Ltda. (“Aplicações Permitidas”).

8.11.2 Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Permitidas integrarão, líquidos de tributos, o Patrimônio Separado.

8.11.3 A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

9. Agente Fiduciário

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

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

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

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

- (a) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em Garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Devedora e as Garantidoras a reforçar a Garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora;
- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 abaixo;
- (i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m) notificar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) dias úteis, contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;
- (s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) verificar, semestralmente, conforme relatório a ser encaminhado pela Devedora, a regular destinação dos recursos oriundos da CCB, conforme previsto na CCB e no Contrato de Cessão;
- (u) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- (v) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo

os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo abaixo:

- (1) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (2) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares dos CRI;
- (3) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
- (4) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período;
- (5) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período;
- (6) constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;
- (7) destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;
- (8) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;
- (9) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, Devedora ou Cedente, neste Termo de Securitização
- (10) manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias;
- (11) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (i) denominação da companhia ofertante; (ii) valor da emissão; (iii) quantidade de valores mobiliários emitidos; (iv) espécie e garantias envolvidas; (v) prazo de vencimento e taxa de juros; (vi) inadimplemento financeiro no período; e (vii) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.

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

9.4 Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste instrumento, correspondentes a parcelas anuais de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) dia útil contado da liquidação dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização por conta da Emissora, e as demais nos mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”. Sem prejuízo, será devida ao Agente Fiduciário, remuneração adicional no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) por verificação da comprovação da destinação dos recursos. Essa remuneração adicional será devida até a provação da destinação da totalidade dos recursos decorrentes da CCB pela Devedora.

9.4.1 Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta aplicação da destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE, no qual em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada e comprovada.

9.4.2 Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

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

9.4.4 As parcelas citadas acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a

incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

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

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

9.4.8 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.

9.4.8.1 Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário.

9.4.8.2 São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (a) 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;
- (b) despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (c) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; e
- (d) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;

- (e) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização;
- (f) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações.

9.4.8.3 O ressarcimento a que se refere a Cláusula 9.4.8 acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

9.4.8.4 O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas a que se referem os incisos acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, **(a)** 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 **(b)** excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

9.4.8.5 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.

9.4.9 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, (a) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das garantias, (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (d) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

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

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

9.5.2 Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 9.5, acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

9.6 Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

(a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

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

9.7 Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.5 e da Cláusula 9.7 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

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

9.9.1 Juntamente com a comunicação do item 9.8, acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Instrução CVM n° 583.

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

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

9.12 Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito

cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

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

10. Liquidação do Patrimônio Separado

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

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

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

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

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que a mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da verificação da mora ou do inadimplemento. Sendo certo que a liquidação do Patrimônio Separado dependerá de decisão da Assembleia Geral de Titulares de CRI nesse sentido; ou
- (c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

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

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

11. Assembleia Geral

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

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

11.3 Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11.2 acima, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes no jornal, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

11.4 Prazo para Realização: A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 11.3 deverá ser realizada com no mínimo 15 (quinze) dias a contar da data da última das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias a contar da data da última das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação, exceto no que se refere à deliberação acerca das normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista no artigo 14, caput e seus parágrafos da Lei n.º 9.514/97. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

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

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

11.7 Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas, e na Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020.

11.8 Instalação: A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo,

50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

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

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

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

11.13 Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes que possuírem direito de voto ou àquele que for designado pela CVM.

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

11.14.1 Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(a)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(b)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(c)** ao prazo de amortização e vencimento dos CRI; **(d)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(e)** aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(f)** aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(g)** às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das referidas Garantias, exceto pelo disposto na Cláusula 6.4.6

deste Termo de Securitização e no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; **(h)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(i)** realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI nos termos da Cláusula 6 deste Termo de Securitização; e/ou **(j)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% dos CRI em circulação.

11.14.2 Observado o quórum descrito na cláusula 11.14.1 acima para deliberação de vencimento antecipado, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos certificados de recebíveis imobiliários dos investidores dissidentes.

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

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

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

12. Despesas da Emissão

12.1 Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

12.2 A remuneração definida na Cláusula 12.1 acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

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

12.4 Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- (c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;

- (d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; (ii) sejam de responsabilidade da Cedente;
- (f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado; e
- (g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

12.5 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 nas Cláusulas 12.1 e 12.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

12.6 Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 12.1, 12.2 e 12.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

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

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

12.8 Em razão do quanto disposto no subitem 12.4(b) acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(a)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(b)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(c)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados; **(d)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(e)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

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

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

13. Tratamento tributário aplicável aos investidores

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

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

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

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

(a) Sujeição dos rendimentos ao Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação:

- (1) até 180 dias, 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento);
- (2) de 181 a 360 dias, 20% (vinte por cento);
- (3) de 361 a 720 dias, 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento); e
- (4) acima de 720 dias, 15% (quinze por cento).

(b) rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo Imposto de Renda da Pessoa Jurídica “IRPJ”) e a base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”) da pessoa jurídica investidora, às alíquotas cabíveis. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com

essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração; e

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

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

13.1.4 Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil: Os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias específicas do Investidor.

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

13.1.6 Residentes ou domiciliados no exterior: Relativamente a investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País

de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014):

- (a) no caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento);
- (b) no caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e
- (c) independentemente das características do investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”) à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por meio de decreto presidencial.

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

14. Publicidade

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

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

15. Registro do Termo de Securitização

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

16. Notificações

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

Para a Emissora

ISEC SECURITIZADORA S/A

Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi

CEP 04533-004, São Paulo - SP

At.: Departamentos Jurídico e de Gestão

Tel.: (11) 3320-7474

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

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202, CEP 01452-000

São Paulo, SP - CEP 01452-000

At.: Flavio Scarpelli/Eugênia Queiroga

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

Tel.: +55 (11) 3030-7177

Site: www.vortex.com.br

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

16.3 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, ocorrerá, exclusivamente, através da plataforma VX Informa, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website: <https://vortex.com.br>.

17. Riscos

17.1 Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Para todos os fins desta Cláusula, são incorporados a este Termo de Securitização todos os fatores de risco relacionados: **(a)** à Devedora; **(b)** aos acionistas da Devedora; **(c)** às controladas e coligadas da Devedora; **(d)** aos fornecedores da Devedora; **(e)** aos clientes da Devedora; **(f)** aos setores da economia nos quais a Devedora atua; e **(g)** à regulação dos setores em que a Devedora atua. Adicionalmente, estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

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

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

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

- (b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento

dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

- (c) Risco de crédito da Devedora: O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Devedora. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está na capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações previstas na CCB e no Contrato de Cessão. O descumprimento, pela Devedora, da obrigação de pagar os valores devidos implicará no descumprimento do pagamento dos CRI.
- (d) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.
- (e) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

- (f) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.
- (g) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- (h) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.
- (i) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.
- (j) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim,

a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

- (k) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.
- (l) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.
- (m) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.
- (n) 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) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma

a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

- (p) Risco em Função da Dispensa de Registro e da Oferta: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pelo Coordenador e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal. Adicionalmente, os CRI distribuídos nos termos da Instrução CVM 476 estão sujeitos à restrições de negociação, o que poderá afetar a liquidez do CRI no mercado secundário em razão destas restrições.
- (q) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
- (r) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12.5 desse Termo de Securitização.
- (s) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e portanto a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.
- (t) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas aos imóveis nos quais estão sendo desenvolvidos os Empreendimentos Alvo, à Devedora e às Terceiras Garantidoras, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos imóveis, ou aos antigos proprietários dos imóveis. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os imóveis nos quais estão sendo desenvolvidos os Empreendimentos Alvo, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

- (u) Risco referente à não apresentação de certidões no âmbito da auditoria realizada: A auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no subitem (t) acima e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinados documentos e esclarecimentos solicitados não foram apresentados e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI.
- (v) Risco de não constituição das AF Ações e da CF Direitos Creditórios: Na presente data, as garantias de AF Ações outorgadas nos termos do Contrato AF Ações TCT e do Contrato AF Ações TCT2, e de CF Direitos Creditórios, outorgada nos termos do Contrato CF Direitos Creditórios, não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos órgãos competente e que contam com condições suspensivas, referentes à quitação de dívidas atuais da Devedora que oneram os respectivos bens e direitos objeto de tais garantias. Os prazos para a obtenção dos referidos registros e para o implemento das condições suspensivas encontram-se especificados no Contrato de Cessão, no Contrato AF Ações TCT, no Contrato AF Ações TCT2 e no Contrato CF Recebíveis. Desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias, ou da demora na obtenção dos termos de quitação das dívidas da Devedora a serem quitadas, ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.
- (w) Riscos relacionados à não anuência dos cônjuges dos Devedores Solidários PF: por não haver dispositivo legal ou súmula de tribunais dispensando formalmente a vênua conjugal de devedor solidário, existe o risco de questionamento sobre a validade da Solidariedade prestada pelos Devedores Solidários PF na CCB, em razão da ausência de anuência dos respectivos cônjuges.
- (x) Riscos relacionados à extinção da Solidariedade em razão de fatalidades envolvendo os devedores Solidários: A Solidariedade prestada por cada Devedor Solidários PF será extinto na eventualidade de ocorrer a morte do respectivo Devedor Solidários PF. Nessa hipótese, haverá a redução das garantias prestadas no âmbito dos CRI, sem qualquer obrigação de se constituir novas garantias, podendo impactar negativamente os CRI.
- (y) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos

Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

- (z) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Devedora: No âmbito da auditoria jurídica da Devedora realizada por conta da Emissão, foi identificada a existência de ações judiciais contra a Devedora, as quais perfazem em conjunto, o valor de contingência geral de aproximadamente R\$ 127 mil. Caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente a Devedora, podendo impactar também na capacidade da Devedora de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI.

- (aa) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra os Devedores Solidários PF: No âmbito da auditoria jurídica dos Devedores Solidários PF realizada por conta da Emissão, foi identificada a existência de ações judiciais contra os Devedores Solidários PF, as quais perfazem em conjunto, o valor de contingência geral de aproximadamente R\$ 27,5 milhões. Em decisão proferida em julho de 2020 pelo juízo da 18ª Vara Cível de São Paulo, SP, no âmbito da ação de execução nº 1107068-56.2018.8.26.0100, foi deferida a indisponibilidade de ativos financeiros dos Devedores Solidários PF até o limite de R\$ 20.801.289,87, para garantir a execução da dívida em questão. Embora tais ações judiciais não afetem diretamente as garantias referentes à CF Direitos Creditórios, às AF Ações e às AF Cotas, caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente os Devedores Solidários PF, podendo impactar também na capacidade de os Devedores Solidários PF honrarem com a Solidariedade assumida, por meio do pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI.

- (bb) Riscos relacionados à existência de débitos fiscais em aberto contra as Terceiras Garantidoras: No âmbito da auditoria jurídica das Terceiras Garantidoras, foi identificada a existência de procedimentos extrajudiciais e processos relativos à obrigações fiscais, os quais perfazem, em conjunto, (1) em relação à TCT2, o valor de aproximadamente R\$ 651,5 mil, (2) em relação à TCX6, o valor de aproximadamente R\$ 661,5 mil, (3) em relação à TCB, o valor de

aproximadamente R\$ 21 mil, e (4) em relação à TCN, o valor de R\$ 416,2 mil. Embora tais obrigações fiscais em aberto não afetem diretamente a Emissão e as Garantias, poderão impactar financeiramente as Terceiras Garantidoras.

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

18. Disposições finais

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

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

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

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

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

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

18.7 Assinatura Digital: As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como

da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todos os seus signatários. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

19. Classificação de risco

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

20. Foro

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

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

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

São Paulo, 8 de setembro de 2020.

(assinaturas na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: *Juliane Effting Matias*

CPF/ME: 311.818.988-62

Cargo: *Diretora*

E-mail: *juliane.effting@isecbrasil.com.br*

Nome: *Eduardo de Mayo Valente Caires*

CPF/ME: 216.064.508-75

Cargo: *Procurador*

E-mail: *eduardo.caires@isecbrasil.com.br*

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: *Ana Eugenia de Jesus Souza*

Queiroga

CPF/ME: 009.635.843-24

Cargo: *Diretora*

E-mail: *eq@vortex.com.br*

Nome: *Caroline Tsuchyia Silva*

CPF/ME: 381.514.668-20

Cargo: *Procuradora*

E-mail: *cx@vortex.com.br*

TESTEMUNHAS:

1. _____

Nome: *Luisa Herkenhoff Mis*

CPF/ME: 122.277.507-74

E-mail: *luisa.herkenhoff@isecbrasil.com.br*

2. _____

Nome: *Marina Moura de Barros*

CPF/ME: 352.642.788-73

E-mail: *marina.barros@isecbrasil.com.br*

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 75ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 8 DE SETEMBRO DE 2020

Características dos Créditos Imobiliários

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo, 8 de setembro de 2020
--------------------------	----------------------------------

SÉRIE	WAM0820	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: ISEC SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08					
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto nº 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/ME: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, Jardim Paulistano					
CEP	01452-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: TCI1 INVESTIMENTOS LTDA.					
CNPJ/ME: 14.547.139/0001-64					
ENDEREÇO: Rua Victor Annibal Rosim, nº 27, Centro Empresarial, Vila Bandeirantes					
CEP	13.670-000	CIDADE	Santa Rita do Passa Quatro	UF	SP

4. TÍTULO					
"Cédula de Crédito Bancário referente a Crédito Imobiliário nº 41500755-0", emitida pela TCI1 INVESTIMENTOS LTDA. em 8 de setembro de 2020, no valor de R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), em favor da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/000117.					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais).					
---	--	--	--	--	--

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:					
6.1. Imóveis objeto dos Créditos Imobiliários:					
6.1.1. Empreendimento Terramérica SB: O empreendimento imobiliário denominado "Terramérica SB", a ser desenvolvido no terreno localizado na cidade de Santa Bárbara d'Oeste,					

Estado de São Paulo, na Rodovia Doutor Ernesto de Cillo, Jardim Santa Rita de Cássia, CEP 13457-072, objeto da matrícula nº 81.585, mantida junto ao Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Santa Bárbara d'Oeste, SP.

6.1.2. Empreendimento Terrazul SJ: O empreendimento "Terrazul SJ", a ser desenvolvido no terreno localizado na cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, na Estrada Municipal Antônio Frederico Ozanan, Jardim Santa Hermínia, CEP 12226-830, objeto da matrícula nº 175.965, mantida junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São José dos Campos, SP.

6.1.3. Empreendimento Terrazul CG: O empreendimento "Terrazul CG", a ser desenvolvido no terreno localizado na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Avenida Antônio Arten, Parque Valença II, CEP 13058-562, objeto da matrícula nº 206.497, mantida junto ao 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, SP.

6.1.4. Empreendimento Terrazul LO: O empreendimento "Terrazul LO", a ser desenvolvido no terreno localizado na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, cujo acesso se dará através do empreendimento "Terrazul CG", na Avenida Antônio Arten, Parque Valença II, CEP 13058-562, objeto da matrícula nº 245.235, mantida junto ao 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, SP.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Prazo Total	3.692 (três mil, seiscentos e noventa e dois) dias contados da Data de Emissão.
Valor do Principal	R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária	O Valor do Principal da CCB será atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios	8,80% (oito inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano.
Data de Vencimento Final	18 de outubro de 2030.
Encargos Moratórios	(a) juros remuneratórios e atualização equivalentes à taxa pactuada na CCB, incidente sobre o valor total do saldo devedor apurado na Data de Pagamento (conforme definido na CCB); (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios e atualização, nos termos da alínea (a) acima; e (c) multa de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas (a) e (b) acima.
Periodicidade de Pagamentos do Valor Principal e da Remuneração	O Valor do Principal e a Remuneração serão pagos em parcelas mensais, conforme cronograma previsto na CCB.
Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB.
Garantias	A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.

	<p>A CCB conta com a Solidariedade, assumida pelos Devedores Solidários no âmbito da CCB.</p> <p>Até a data do cumprimento das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários contarão também com as seguintes garantias: (a) Fundo de Reserva; (b) o Fundo de Despesas; (c) AF Ações TCT; (d) AF Ações TCT2; (e) AF Cotas TCB; (f) AF Cotas TCX6; e (g) CF Direitos Creditórios.</p>
--	---

ANEXO II
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 75ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 8 DE
SETEMBRO DE 2020

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

#	Data	Tai	Incorpora Juros?
1	21/10/2020	0,0000	SIM
2	20/11/2020	1,2779	NÃO
3	22/12/2020	1,4790	NÃO
4	20/01/2021	1,5003	NÃO
5	22/02/2021	1,3908	NÃO
6	22/03/2021	1,5567	NÃO
7	21/04/2021	1,6432	NÃO
8	20/05/2021	1,5855	NÃO
9	22/06/2021	1,5650	NÃO
10	21/07/2021	1,6684	NÃO
11	20/08/2021	1,6195	NÃO
12	22/09/2021	1,6381	NÃO
13	20/10/2021	1,7365	NÃO
14	22/11/2021	1,2743	NÃO
15	22/12/2021	1,6474	NÃO
16	20/01/2022	1,6291	NÃO
17	22/02/2022	1,5956	NÃO
18	22/03/2022	1,7237	NÃO
19	20/04/2022	1,7060	NÃO
20	20/05/2022	1,5489	NÃO
21	22/06/2022	1,7120	NÃO
22	20/07/2022	1,7701	NÃO
23	22/08/2022	1,5534	NÃO
24	21/09/2022	1,7864	NÃO
25	20/10/2022	1,7648	NÃO
26	22/11/2022	1,4558	NÃO
27	21/12/2022	1,7595	NÃO
28	20/01/2023	1,7291	NÃO
29	24/02/2023	1,7303	NÃO
30	22/03/2023	1,9614	NÃO
31	20/04/2023	1,8958	NÃO
32	22/05/2023	1,7512	NÃO
33	21/06/2023	2,0026	NÃO
34	20/07/2023	1,9492	NÃO
35	22/08/2023	1,9092	NÃO
36	20/09/2023	2,0070	NÃO
37	20/10/2023	1,8851	NÃO

38	22/11/2023	1,8285	NÃO
39	20/12/2023	2,1261	NÃO
40	22/01/2024	1,9455	NÃO
41	21/02/2024	2,2394	NÃO
42	20/03/2024	2,2497	NÃO
43	22/04/2024	2,0681	NÃO
44	22/05/2024	2,3398	NÃO
45	20/06/2024	2,3588	NÃO
46	22/07/2024	2,2366	NÃO
47	21/08/2024	2,5326	NÃO
48	20/09/2024	2,4079	NÃO
49	22/10/2024	2,5749	NÃO
50	20/11/2024	2,2104	NÃO
51	20/12/2024	2,4206	NÃO
52	22/01/2025	2,7160	NÃO
53	20/02/2025	2,6775	NÃO
54	20/03/2025	2,6734	NÃO
55	24/04/2025	2,5841	NÃO
56	21/05/2025	2,7890	NÃO
57	20/06/2025	2,7611	NÃO
58	22/07/2025	2,9397	NÃO
59	20/08/2025	2,9740	NÃO
60	22/09/2025	2,7985	NÃO
61	22/10/2025	3,3072	NÃO
62	20/11/2025	2,6456	NÃO
63	22/12/2025	2,9981	NÃO
64	21/01/2026	3,4812	NÃO
65	20/02/2026	3,2882	NÃO
66	20/03/2026	3,3617	NÃO
67	22/04/2026	3,8035	NÃO
68	20/05/2026	3,6212	NÃO
69	22/06/2026	3,4186	NÃO
70	22/07/2026	3,8332	NÃO
71	20/08/2026	3,6897	NÃO
72	22/09/2026	3,7496	NÃO
73	21/10/2026	3,9314	NÃO
74	20/11/2026	3,1098	NÃO
75	22/12/2026	4,0848	NÃO
76	20/01/2027	4,2062	NÃO
77	22/02/2027	4,1169	NÃO
78	22/03/2027	4,4738	NÃO
79	21/04/2027	4,9760	NÃO
80	20/05/2027	4,6705	NÃO
81	22/06/2027	4,8939	NÃO
82	21/07/2027	5,1422	NÃO
83	20/08/2027	4,5441	NÃO
84	22/09/2027	4,2418	NÃO

85	20/10/2027	4,2465	NÃO
86	22/11/2027	2,6917	NÃO
87	22/12/2027	4,4387	NÃO
88	20/01/2028	4,3553	NÃO
89	22/02/2028	4,4456	NÃO
90	22/03/2028	4,5483	NÃO
91	20/04/2028	4,7594	NÃO
92	22/05/2028	4,3423	NÃO
93	21/06/2028	5,1032	NÃO
94	20/07/2028	5,0343	NÃO
95	22/08/2028	5,1133	NÃO
96	20/09/2028	5,2788	NÃO
97	20/10/2028	5,0612	NÃO
98	22/11/2028	3,2174	NÃO
99	20/12/2028	5,4544	NÃO
100	22/01/2029	5,2031	NÃO
101	21/02/2029	6,1065	NÃO
102	21/03/2029	6,1496	NÃO
103	20/04/2029	6,2824	NÃO
104	22/05/2029	6,5296	NÃO
105	20/06/2029	7,2328	NÃO
106	20/07/2029	7,2635	NÃO
107	22/08/2029	8,6227	NÃO
108	20/09/2029	9,0487	NÃO
109	22/10/2029	9,3426	NÃO
110	21/11/2029	4,2789	NÃO
111	20/12/2029	9,5125	NÃO
112	22/01/2030	10,5193	NÃO
113	20/02/2030	11,7167	NÃO
114	20/03/2030	13,3069	NÃO
115	22/04/2030	14,2443	NÃO
116	22/05/2030	16,9574	NÃO
117	20/06/2030	20,5331	NÃO
118	22/07/2030	23,6323	NÃO
119	21/08/2030	34,2821	NÃO
120	20/09/2030	48,4761	NÃO
121	22/10/2030	100,0000	NÃO

ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 75ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 8 DE SETEMBRO DE 2020

Declaração da Emissora

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto nº 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.769.451/0001-08, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 75ª série de sua 4ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a Emissora fará a distribuição direta, na qualidade de Emissora dos CRI, nos termos do artigo 9º, inciso I, da Instrução CVM nº 414 (“Coordenador”), e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202, CEP 01452-000, Jardim Paulistano, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 8 de setembro de 2020.

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Juliane Effting Matias

CPF/ME: 311.818.988-62

Cargo: Diretora

E-mail: juliane.effting@isecbrasil.com.br

Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires

CPF/ME: 216.064.508-75

Cargo: Procurador

E-mail: eduardo.caires@isecbrasil.com.br

ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 75ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 8 DE SETEMBRO DE 2020

Declaração do Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202, CEP 01452-000, Jardim Europa, Cidade e Estado de São Paulo, no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento (“CNPJ/ME”) sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato, representada na forma de seu Contrato Social (doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 75ª série da 4ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto nº 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora”), em que a Emissora fará a distribuição direta, na qualidade de Emissora dos CRI, nos termos do artigo 9º, inciso I, da Instrução CVM nº 414 (“Coordenador”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 8 de setembro de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza
Queiroga

CPF/ME: 009.635.843-24

Cargo: Diretora

E-mail: eq@vortex.com.br

Nome: Caroline Tsuchiya Silva

CPF/ME: 381.514.668-20

Cargo: Procuradora

E-mail: cx@vortex.com.br

ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 75ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 8 DE SETEMBRO DE 2020

Declaração do Coordenador Líder

A ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto nº 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato, representado na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de Coordenador da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da sua 75ª série da 4ª emissão (“Coordenador” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, na qual a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202, CEP 01452-000, Jardim Europa, Cidade e Estado de São Paulo, no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de atestar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas por si no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 8 de setembro de 2020.

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Coordenador Líder

Nome: Juliane Effting Matias

CPF/ME: 311.818.988-62

Cargo: Diretora

E-mail: juliane.effting@isecbrasil.com.br

Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires

CPF/ME: 216.064.508-75

Cargo: Procurador

E-mail: eduardo.caires@isecbrasil.com.br

ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 75ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 8 DE SETEMBRO DE 2020

Declaração da Instituição Custodiante

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI PARA OS FINS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/2004

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202, CEP 01452-000, Jardim Europa, Cidade e Estado de São Paulo, no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento (“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 Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 75ª série da 4ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto nº 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora”), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 8 de setembro de 2020 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 8 de setembro de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza
Queiroga

CPF/ME: 009.635.843-24

Cargo: Diretora

E-mail: eq@vortx.com.br

Nome: Caroline Tsuchiya Silva

CPF/ME: 381.514.668-20

Cargo: Procuradora

E-mail: cx@vortx.com.br

ANEXO VII
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 75ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 8 DE
SETEMBRO DE 2020

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: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202, CEP 01452-000 Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo CNPJ nº: 22.610.500/0001-88 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 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 Número da Série: 75ª Emissor: ISEC Securitizadora S.A. Quantidade: 24.000 Forma: Nominativa escritural
--

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

São Paulo, 8 de setembro de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga
CPF/ME: 009.635.843-24
Cargo: Diretora
E-mail: eq@vortx.com.br

Nome: Caroline Tsuchyia Silva
CPF/ME: 381.514.668-20
Cargo: Procuradora
E-mail: cx@vortx.com.br

ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 75ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 8 DE SETEMBRO DE 2020

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

<i>Tipo</i>	<i>Emissor</i>	<i>Código If</i>	<i>Valor</i>	<i>Quantidade</i>	<i>Remuneração</i>	<i>Emissão</i>	<i>Série</i>	<i>Data de Emissão</i>	<i>Vencimento</i>	<i>Apelido</i>	<i>Inadimplimento no Período</i>	<i>Garantias</i>
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16L0017809	56.660.000,00	5.666	CDI + 8,50 %	1	25	05/12/2016	25/10/2022	ALPHAVILLE	Adimplente	Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16K0924155	40.310.332,00	850	IPCA + 10,00 %	1	23	11/11/2016	25/11/2028	CIPASA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de 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 Creditórios, 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 Creditórios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17A0899147	69.913.663,58	69.913	IPCA + 6,30 %	4	5	12/01/2017	12/01/2027	LEROY MERLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de 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 Creditórios, 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.	CRA0170045C	30.000.000,00	3.000	CDI + 3,00 %	1	1	19/07/2017	25/06/2019	HORITA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor, Alienação Fiduciária de 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.	1710142661	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.	1710142635	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.	CRA018002S1	40.000.000,00	4.000	CDI + 0,03 %	1	3	21/06/2018	21/12/2020	HORITA II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos 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 Ações
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	191073 9707	50.000.000,00	50.000	CDI + 5,00 %	4	49	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Fundo, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Quotas
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19K098 1679	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 Creditórios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19K098 1682	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 Creditórios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19K103 3635	27.000.000,00	27.000	IGPM + 9,60 %	4	56	18/11/2019	19/01/2032	GRUPO CEM III	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19K105 6888	115.000.000,00	115.000	Não há	4	52	21/11/2019	21/11/2031	VARZEA GRANDE	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L083 8850	78.635.000,00	78.635	IPCA + 4,35 %	4	57	12/12/2019	12/09/2030	MAIA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L081 0874	70.000.000,00	70.000	CDI + 1,50 %	4	58	10/12/2019	11/07/2025	SUPERFRIO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L081 0880	30.000.000,00	30.000	CDI	4	59	10/12/2019	11/06/2027	SUPERFRIO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L081 6266	21.944.580,00	21.944	IPCA + 11,00 %	4	61	05/12/2019	20/12/2023	TPA II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L083 8765	60.471.000,00	60.471	CDI + 1,75 %	4	63	18/12/2019	18/12/2034	CONE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L083 8747	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 Creditórios
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA019 00614	500.000.000,00	500.000	IPCA + 4,50 %	8	ÚNICA	16/12/2019	16/12/2024	MINERVA	Adimplente	
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L088 2278	80.119.917,94	80.110	IPCA + 6,00 %	4	51	10/12/2019	15/02/2035	CANOPIUS	Adimplente	Penhor de Quotas, Penhor de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A079 7060	145.000.000,00	145.000	CDI + 1,55 %	4	65	15/01/2020	15/08/2029	TISHMAN	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A079 7173	20.000.000,00	20.000	CDI + 4,05 %	4	68	15/01/2020	15/08/2029	TISHMAN	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L098 7208	26.979.654,61	26.979	IGPM + 8,65 %	4	67	30/12/2019	10/10/2034	CUNHA DA CAMARA	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A083 8378	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 Creditórios

CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A095 2498	33.000.000,00	33.000	IPCA + 9,25 %	4	70	16/01/2020	23/02/2034	BRDU I	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A096 4303	49.140.000,00	49.140	IPCA + 9,00 %	4	71	16/01/2020	20/02/2034	BRDU II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A096 4304	2.860.000,00	2.860	IPCA + 12,00 %	4	72	16/01/2020	20/12/2031	BRDU II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20B082 0360	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 Creditórios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20C081 8565	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 Creditórios, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020 000GS	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.	CRA020 000MB	10.000,00	10	CDI + 8,00 %	10	2	05/03/2020	31/05/2021	BEVAP II	Adimplente	
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20C015 8581	15.000.000,00	15.000	CDI + 6,00 %	4	74	09/03/2020	21/02/2025	YUCA	Adimplente	Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20C093 6929	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.	20D094 2992	15.000.000,00	15.000	IPCA + 12,68 %	4	104	24/04/2020	20/04/2030	JACARANDA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20D080 9562	47.500.000,00	47.500	Não há	4	98	17/04/2020	25/05/2023	NEX	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020 000GT	30.000.000,00	30.000	CDI + 3,35 %	12	ÚNICA	30/03/2020	13/03/2024	TACO BELL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20D079 1803	4.800.000,00	4.800	CDI + 4,00 %	4	96	08/04/2020	05/05/2027	IBEN	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20E084 0254	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.	CRA020 001E4	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.	CRA020 001E5	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.	20E089 6474	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 Creditórios, 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.	20G062 8201	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.	20G000 0464	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 Creditórios, Fundo, Fiança

CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20F078 6873	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.	20G000 0001	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.	20F084 9801	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.	20G070 5043	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.	CRA020 00255	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.		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.		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.		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.		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.		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	16F016 8766	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	16G063 9102	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	16D071 9082	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	16D071 9079	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	16J100 7541	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	16J100 7543	4.046.760.876,68	4.046	TR + 12,00 %	2	276	21/10/2016	10/10/2031	FGTS II CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios


CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16J1007542	435.216.051,55	435	TR + 7,72 %	2	279	21/10/2016	10/10/2031	FGTS BRADESCO II	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16L0127202	190.000.000,00	190	CDI + 2,00 %	2	281	21/12/2016	12/12/2031	TUCURUVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16D0719080	402.181.266,15	402	TR + 7,72 %	2	266	19/04/2016	10/06/2040	FGTS CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16J1007544	2.022.310.550,02	2.022	TR + 10,05 %	2	277	21/10/2016	10/10/2051	FGTS II CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
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 Creditorios
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 Creditorios, 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 Creditorios
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 Creditorios
CRA	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	CRA0160002M	100.000.000,00	10.000	CDI	1	1	15/12/2016	15/12/2021	BRASAL	Adimplente	Fiança
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17L0900866	19.516.231,62	19	IGPM + 10,50 %	2	297	22/12/2017	28/11/2023	MAKTUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	18C0803962	41.310.000,00	41	CDI + 1,85 %	2	299	20/03/2018	16/03/2033	HSI PARALELA DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	18C0803963	41.310.000,00	41	IPCA + 6,90 %	2	300	20/03/2018	16/03/2033	HSI PARALELA IPCA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
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 Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	18C0803998	39.382.531,55	39	IPCA + 6,90 %	2	302	20/03/2018	16/03/2033	HSI GRANJA VIANNA IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, 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 Creditorios

CRA	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	CRA019 0033A	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	19C033 9202	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 Creditórios
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	19C024 0554	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	19I027 5534	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 Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança



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 16/09/2020 às 08:41:05 (GMT -3:00)

CRI ISEC THCM - Termo de Securitização - v09 - 09092020 (final - limpa)

 ID única do documento: #6e2648a7-b443-4ff6-b166-80cdb8cea761

Hash do documento original (SHA256): 9b5277f3e96044f386abdb37e734fcb309b49aa44c4398da5e5fb8ed1cf66269

Este Log é exclusivo ao documento número #6e2648a7-b443-4ff6-b166-80cdb8cea761 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: Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga
Assinou em 16/09/2020 às 08:41:06 (GMT -3:00)
- ✓ **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Agente fiduciário)**
Representante legal: Caroline Tsuchiya Silva
Assinou em 10/09/2020 às 16:38:29 (GMT -3:00)
- ✓ **Marina Moura De Barros (Testemunha 2)**
Assinou em 09/09/2020 às 20:19:21 (GMT -3:00)
- ✓ **Luisa Herkenhoff Mis (Testemunha 1)**
Assinou em 09/09/2020 às 19:30:03 (GMT -3:00)
- ✓ **Isec Securitizadora S.A. (Emissora)**
Representante legal: Juliane Effting Matias
Assinou em 09/09/2020 às 18:59:31 (GMT -3:00)
- ✓ **Isec Securitizadora S.A. (Emissora)**
Representante legal: Eduardo de Mayo Valente Caires
Assinou em 09/09/2020 às 19:30:58 (GMT -3:00)

Histórico completo

Data e hora

Evento

09/09/2020 às 18:58:49
(GMT -3:00)

Patrick Camargo Zajdenweg solicitou as assinaturas.

09/09/2020 às 18:59:31
(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.

09/09/2020 às 19:30:03
(GMT -3:00)

Luisa Herkenhoff Mis (CPF 122.277.507-74; E-mail luisa.herkenhoff@isecbrasil.com.br; IP 179.209.143.205), assinou 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.

09/09/2020 às 19:30:58
(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 como representante legal de Isec Securitizadora S.A. (CNPJ 08.769.451/0001-08) 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.

09/09/2020 às 20:19:21
(GMT -3:00)

Marina Moura De Barros (CPF 352.642.788-73; E-mail marina.barros@isecbrasil.com.br; IP 189.62.148.201), 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.

Data e hora

10/09/2020 às 16:38:29
(GMT -3:00)

Evento

Caroline Tsuchiya Silva (CPF 381.514.668-20; E-mail cx@vortex.com.br; IP 179.191.67.174), 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.

16/09/2020 às 08:41:06
(GMT -3:00)

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga (CPF 009.635.843-24; E-mail eq@vortex.com.br; IP 179.191.67.174), 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: ANA EUGENIA DE JESUS SOUZA QUEIROGA:00963584324 (CPF 00963584324; E-mail EQ@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.

16/09/2020 às 08:41:06
(GMT -3:00)

Documento assinado por todos os participantes.