

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 88ª SÉRIE

DA 4ª EMISSÃO DA

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ n.º 08.769.451/0001-08

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 88ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 125, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o n.º 08.769.451/0001-08 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35300340949, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”),

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei 9.514 e da Instrução CVM 583,

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 466, Bloco B, Conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.227.994.0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”, sendo o Agente Fiduciário e a Emissora referidos individualmente como “Parte”, e, em conjunto, como “Partes”),

**RESOLVEM** firmar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 88ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização” ou “Termo”), de acordo com o artigo 8º da Lei n.º 9.514, bem como em consonância com seu estatuto social, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com as cláusulas e condições abaixo.

## – DAS DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

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

|  |  |
| --- | --- |
| “Agente Fiduciário” ou “Instituição Custodiante” | A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** sociedade empresária limitada com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 466, Bloco B, Conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.227.994/0004-01, conforme qualificada no preâmbulo acima. |
| “Alienação Fiduciária de Imóveis” | A alienação fiduciária do Imóvel 1 e do Imóvel 2, a ser constituída, sob condição suspensiva, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, em garantia das Obrigações Garantidas. |
| “Amortização de Principal” | A amortização de principal incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme descrita no Anexo III do presente Termo. |
| “Amortização Extraordinária” | A amortização extraordinária dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 6.1.6 abaixo. |
| “Amortização Extraordinária Obrigatória” | A amortização extraordinária dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização que deverá ocorrer até o 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, em quantas tranches forem necessárias, até o montante equivalente a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais). |
| “ANBIMA” | A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais. |
| “Assembleia de Titulares de CRI” | A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 13ª deste Termo. |
| “Banco Bradesco” ou “Escriturador” | O **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus s/n°, Vila Yara, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 60.746.948/0001-12, responsável pela liquidação dos CRI. |
| “B3” | A **B3 – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTVM**, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, com sede na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 09.346.601/0001-25. |
| “CCI” | Em conjunto, a Cédula de Crédito Imobiliário Integral n.º 01 (“CCI 1”), a Cédula de Crédito Imobiliário Integral n.º 02 (“CCI 2”), a Cédula de Crédito Imobiliário Integral n.º 03 (“CCI 3”), a Cédula de Crédito Imobiliário Integral n.º 04 (“CCI 4”), a Cédula de Crédito Imobiliário Integral n.º 05 (“CCI 5”) e a Cédula de Crédito Imobiliário Integral n.º 06 (“CCI 6”), todas sob a forma escritural, sem garantia real, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários. |
| “Cedente 1” ou “Lucca” | A **LUCCA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Barão de Jundiaí, n.º 523, Lapa, CEP 05073-010, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 07.440.660/0001-32, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.541.766. |
| “Cedente 2” ou “Motriz” | A **MOTRIZ ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Caieiras, Estado de São Paulo, na Rodovia Presidente Tancredo de Almeida Neves, n.º 3.959, Km 38,5, Vera Tereza, CEP 07717-200, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 13.502.356/0001-75, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.601.974.343. |
| “Cedentes” | Cedente 1 e Cedente 2, quando mencionadas em conjunto. |
| “Cessão Fiduciária Recebíveis” | A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, a ser constituída, sob condição suspensiva, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária em garantia das Obrigações Garantidas. |
| “Código Civil Brasileiro” | A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor. |
| “Código de Processo Civil” | A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor. |
| “COFINS” | A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social. |
| “Condições Precedentes” | As condições estabelecidas na Cláusula 2.3 do Contrato de Cessão, as quais deverão ser previamente atendidas, para que as Cedentes façam jus ao pagamento do Valor da Cessão pela Emissora. |
| “Conta Centralizadora” | A conta corrente n.º 3044-9, agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A. (n.º 237), de titularidade da Securitizadora, na qual serão depositados os recursos referentes aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como por recursos decorrentes de eventual excussão ou execução das Garantias. |
| “Conta Livre Movimento” | A conta corrente n.º [•], agência [•], no [•] de titularidade da Cedente 1, na qual será efetuado o pagamento integral do Valor da Cessão, inclusive o Valor da Cessão Motriz, pelo qual a Cedente 2 autoriza expressamente o depósito pela Securitizadora do Valor da Cessão Motriz. |
| “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis” | O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*” celebrado nesta data entre a Cedente 1, a Securitizadora e, na qualidade de interveniente anuente, a Cedente 2, por meio do qual o Imóvel 1 e o Imóvel 2 serão alienados fiduciariamente à Securitizadora. |
| “Contrato de Cessão” | O “*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” celebrado nesta data entre as Cedentes, a Securitizadora e, na qualidade de garantidores, os Fiadores, por meio do qual os Créditos Imobiliários serão cedidos pelas Cedentes à Securitizadora. |
| “Contrato de Cessão Fiduciária” | O “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*” celebrado nesta data entre Cedente 1, a Securitizadora, e, na qualidade de interveniente anuente, a Cedente 2, por meio do qual é constituída a Cessão Fiduciária Recebíveis. |
| “Contratos de Garantia” | O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária, quando referidos em conjunto. |
| “Contratos de Locação Cedentes” | O Contrato de Locação Lucca e os Contratos de Locação Motriz, quando mencionados em conjunto. |
| “Contrato de Locação Complementar 2” | O “*Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não-Residenciais com Condição Suspensiva e Outras Avenças*”, celebrado nesta data entre a Lucca, na qualidade de locadora, e a Motriz, na qualidade de locatária, do qual decorrem os Créditos Imobiliários da Locação Complementar 2, conforme descritos no Anexo II ao presente Termo de Securitização. |
| “Contrato de Locação Complementar 3” | O “*Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não-Residenciais com Condição Suspensiva e Outras Avenças*”, celebrado nesta data entre a Lucca, na qualidade de locatária, e a Motriz, na qualidade de locadora, do qual decorrem os Créditos Imobiliários da Locação Complementar 3, conforme descritos no Anexo II ao presente Termo de Securitização. |
| “Contrato de Locação Complementar 4” | O “*Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não-Residenciais com Condição Suspensiva e Outras Avenças*”, celebrado nesta data entre a Lucca, na qualidade de locatária, e a Motriz, na qualidade de locadora, do qual decorrem os Créditos Imobiliários da Locação Complementar 4, conforme descritos no Anexo II ao presente Termo de Securitização. |
| “Contratos de Locação Complementar” | O Contrato de Locação Complementar 2, o Contrato de Locação Complementar 3 e o Contrato de Locação Complementar 4 quando mencionados em conjunto. |
| “Contrato de Locação Imóvel 3” | O “*Contrato de Locação Comercial”*, celebrado em 11 de dezembro de 2001, entre a Motriz e a Gotemburgo, bem como seus anexos, aditivos e todo e qualquer contrato firmado posteriormente entre a Motriz e a Gotemburgo, cujo objeto seja a locação do Imóvel 3. |
| “Contrato de Locação Imóvel 4” | O *“Contrato de Locação Comercial”*, celebrado em 11 de dezembro de 2001 entre a Motriz e a Gotemburgo, bem como seus anexos, aditivos e todo e qualquer contrato firmado posteriormente entre a Motriz e a Gotemburgo, cujo objeto seja a locação do Imóvel 4. |
| “Contratos de Locação Lastro” | Os Contratos de Locação Cedentes e os Contratos de Locação Complementar, quando referidos em conjunto. |
| “Contrato de Locação Lucca” | O “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*”, celebrado entre a Lucca e a Sendas, e na qualidade de fiadora, a **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, n.º 3.142, Jardim Paulista, CEP 01402-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 47.508.411/0001-56 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.089.901, em 30 de outubro de 2015, conforme posteriormente aditado em 13/05/2016, 09/09/2016, 06/02/2017, 05/07/2017, 18/08/2017 e 27/09/2017, do qual decorrem os Créditos Imobiliários da Locação, conforme descritos no Anexo II ao presente Termo de Securitização. |
| “Contratos de Locação Motriz” | Contrato de Locação Imóvel 3 e Contrato de Locação Imóvel 4 quando mencionados em conjunto. |
| “Créditos Imobiliários da Locação” | Os Créditos Imobiliários da Locação Lucca e os Créditos Imobiliários da Locação Motriz, quando mencionados em conjunto. |
| “Créditos Imobiliários da Locação Lucca” | 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Lucca considerado o período compreendido entre [●] de [●] de [●] e 30 de setembro de 2035, quais sejam, os aluguéis, os respectivos acessórios, tais como, mas não se limitando a, juros, multas, atualização monetária, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, seguros, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes no prazo da locação, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, devidos pelo respectivo locatário em decorrência do Contrato de Locação Lucca, conforme descrito no Anexo II ao presente Termo de Securitização. |
| “Créditos Imobiliários da Locação Motriz” | 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Motriz, em ambos, considerado o seu prazo integral de duração, quais sejam, os aluguéis, os respectivos acessórios, tais como, mas não se limitando a, juros, multas, atualização monetária, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, seguros, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes no prazo da locação, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, devidos pelo respectivo locatário em decorrência do Contratos de Locação Motriz, conforme descrito no Anexo II ao presente Termo de Securitização. |
| “Créditos Imobiliários da Locação Complementar” | 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Complementar considerados o prazo integral de duração de cada contrato, quais sejam, os aluguéis, os respectivos acessórios, tais como, mas não se limitando a, juros, multas, atualização monetária, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, seguros, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos prazos das locações, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, devidos pela respectiva locatária em decorrência do Contrato de Locação Complementar, conforme descritos no Anexo II ao presente Termo de Securitização. |
| “Créditos Imobiliários” | Os Créditos Imobiliários da Locação e os Créditos Imobiliários da Locação Complementar, quando referidos em conjunto. |
| “CRI” | Os certificados de recebíveis imobiliários da 88ª série da 4ª emissão da Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei 9.514. |
| “CRI em Circulação” | Para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação em assembleia previstos neste Termo de Securitização, significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, as Cedentes e os Fiadores, possuírem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges. |
| “CSLL” | A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. |
| “CVM” | A Comissão de Valores Mobiliários. |
| “Data de Aniversário” | Todo o dia 10 (dez) de cada mês; |
| “Data de Emissão” | A data de emissão dos CRI, qual seja, [•] de [•] de 2020. |
| “Data de Recebimento dos Créditos” | Cada uma das datas esperadas para recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários, sendo a primeira parcela devida em [•] e a última parcela devida em [•], conforme descrito na coluna “Data de Recebimento dos Créditos” da tabela constante do Anexo III deste Termo. |
| “Data de Vencimento” | A data de vencimento dos CRI, qual seja, [•] de [•] de 2035. |
| “Data de Verificação” | A partir da data de assinatura deste Termo e até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a cada 3 (três) meses a contar da data de emissão dos CRI |
| “Data de Pagamento” | Na Data de Aniversário ou no Dia Útil imediatamente posterior, conforme Anexo III deste Termo de Securitização; |
| “Dia Útil” | Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional. |
| "Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente" | Significa os recebíveis de titularidade da Cedente 1, existentes ou que venham a existir no futuro, decorrentes de alienação do Imóvel 1 para terceiro adquirente, considerados os respectivos acessórios, tais como, mas não se limitando a, juros, multas, atualização monetária, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, seguros, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes na referida alienação, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam; e (ii) dos recursos depositados na Conta Centralizadora. |
| “Documentos da Securitização” ou “Documentos da Operação” | Quando considerados em conjunto, **(i)** o Contrato de Cessão; **(ii)** os Contratos de Locação Lastro; **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iv)** as CCI; **(v)** os Contratos de Garantia; **(vi)** o presente Termo de Securitização; **(vii)** o Contrato de Distribuição; **(viii)** as declarações de investidores profissionais dos CRI; e **(ix)** os boletins de subscrição dos CRI. |
| “DOESP” | O Diário Oficial do Estado de São Paulo. |
| “Emissão” | A presente emissão dos CRI, a qual constitui a 88ª série da 4ª emissão, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora. |
| “Emissora” ou “Securitizadora” | A **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo acima. |
| “Encargos Moratórios” | Os valores devidos em caso de impontualidade no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Cedentes, hipótese em que serão devidos aos Titulares de CRI encargos moratórios, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento). |
| “Escritura de Emissão de CCI” | O *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”*, celebrado nesta data entre as Cedentes e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei n.º 10.931. |
| “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado” | Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 12ª deste Termo, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. |
| “Eventos de Recompra Compulsória Automática” | Os eventos que ensejam a aquisição compulsória automática, pelas Cedentes, dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previstos na Cláusula 5.1 do Contrato de Cessão, pelo Valor de Recompra Compulsória. |
| “Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática” | Os eventos que ensejam a aquisição compulsória não-automática dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI se não for deliberado pelos Titulares de CRI em assembleia em sentido contrário nos termos da Cláusula 6.2.3 deste Termo, conforme previstos da Cláusula 5.2 do Contrato de Cessão, pelo Valor de Recompra Compulsória. |
| “Eventos de Recompra Compulsória” | Qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória Automática ou Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática. |
| “Fiança” | A garantia fidejussória na modalidade de fiança, outorgada pelos Fiadores no âmbito do Contrato de Cessão, obrigando-se, individualmente. de forma irrevogável, irretratável e solidária como principal responsável, sem qualquer divisão, pelo pagamento integral das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão. |
| “Fiadores” ou “Garantidores” | **TORRES ASSETS NEDERLAND B.V.**, sociedade privada de responsabilidade limitada, regularmente constituída sob as leis da Holanda com sede em Rotterdam, n.º 3016, BA Parklaan 9, registrada na Câmara de Comércio da Holanda sob o n.º 24336588, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 34.448.687/0001-44; **LUPÉRCIO FRANÇA TORRES**, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da cédula de identidade RG n.º 4.672.471 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n.º 147.287.618-00, residente e domiciliado na CIdade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Guará n.º 52, Sumaré, CEP 01256-050;  **LUPÉRCIO TORRES NETO**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula Identidade RG n.º 16.814.369-0 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n.º 148.563.318-41, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Guará, n.º 66, Sumaré, CEP 01256-050; **LEOPOLDO POGGIO TORRES**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG n.º 25.044.827-0 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n.º 157.542.988-89, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Guará, n.º 66, Sumaré, CEP 01256-050; **FÁBIO GONÇALVES TORRES**, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG n.º 25.355.972-8 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n.º 168.330.368-70, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Aimberê, n.º 405, ap. 161 A, Perdizes, CEP 05018-010, quando referidos em conjunto. |
| “Garantias” | A Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária Recebíveis e a Fiança, quando referidas em conjunto, conforme descritas na Cláusula 8ª deste Termo de Securitização, as quais garantem as Obrigações Garantidas. |
| “Gotemburgo” ou “Locatário Motriz” | **GOTEMBURGO VEÍCULOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Via Centro, n.º 375-A, Cia Sul, na Cidade de Simões Filho, Estado da Bahia, CEP 43700-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.233.622/0001-95, locatária dos Imóveis Motriz. |
| “IGP-M” | O Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. |
| “Imóveis” | Imóveis Lucca e Imóveis Motriz, quando denominados em conjunto. |
| “Imóvel 1” | O imóvel de propriedade da Lucca correspondente à área de terras com 25.000,00 m2, com benfeitorias consistentes em galpões e escritórios, situado na Estrada Velha de São Paulo-Campinas, na Fazenda Anastácio Capuava, no Distrito de Jaraguá, Município, Comarca e 18ª Circunscrição Imobiliária da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula n.º 7.767, do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. |
| “Imóvel 2” | O imóvel de propriedade da Lucca correspondente à área de terras com 25.250,00 m2, com benfeitorias consistentes em galpões e escritórios, situado na Estrada Velha de São Paulo-Campinas, na Fazenda Anastácio Capuava, no Distrito de Jaraguá, Município, Comarca e 18ª Circunscrição Imobiliária da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula n.º 7.768, do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. |
| “Imóvel 3” | O imóvel de propriedade da Motriz situado na Cidade de Feira de Santana, Estado da Bahia, objeto da Matrícula 28.509 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Feira de Santana, Estado da Bahia. |
| “Imóvel 4” | O imóvel de propriedade da Motriz situado na Cidade de Simões Filho, no Estado da Bahia, objeto da Matrícula n.º 05 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Simões Filho, Estado da Bahia. |
| “Imóveis Garantia” ou “Imóveis Lucca” | Imóveis 1 e 2, quando denominados em conjunto. |
| “Imóveis Lastro” | Imóvel 2 e Imóveis Motriz, quando denominados em conjunto. |
| “Imóveis Motriz” | Imóveis 3 e 4, quando denominados em conjunto. |
| “Índice Mínimo de Cobertura” | O saldo equivalente aos recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários e aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente na Conta Centralizadora, trazidos a valor presente pela taxa da operação, somado ao valor de venda dos Imóveis Garantia em primeiro leilão, com base em Laudo de Avaliação apurado anualmente na forma prevista na Alienação Fiduciária de Imóveis, equivalente a um total de, no mínimo, [142% (cento e quarenta e dois por cento)] do saldo devedor atualizado dos CRI em cada Data de Verificação, apurado partir da data de assinatura deste Termo e até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a cada 3 (três) meses a contar da Data de Verificação, |
| “Instrução CVM 301” | Instrução da CVM n.º 301, de 16 de abril de 1999, conforme alterada. |
| “Instrução CVM 414” | A Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada. |
| “Instrução CVM 476” | A Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. |
| “Instrução CVM 539” | A Instrução CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada. |
| “Instrução CVM 547” | A Instrução CVM n.º 547, de 5 de fevereiro de 2014, conforme alterada. |
| “Instrução CVM 583” | A Instrução CVM n.º 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada. |
| “Instrução CVM 617” | A Instrução CVM n.º 617, de 05 de dezembro de 2019, conforme alterada. |
| “Investidores Profissionais” | São os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM 539. |
| “Investidores Qualificados | São os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM 539. |
| “IOF/Câmbio” | O Imposto sobre Operações de Câmbio. |
| “IOF/Títulos” | O Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários. |
| “IPCA/IBGE” | O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). |
| “IRPJ” | O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica. |
| “IRRF” | O Imposto de Renda Retido na Fonte. |
| “ISS” | O Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza. |
| “Jurisdição de Tributação Favorecida” | O País ou jurisdição considerado como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento). A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas Jurisdição de Tributação Favorecida os lugares listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010. |
| “Lei das Sociedades por Ações” | A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor. |
| “Lei n.º 10.931” | A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor. |
| “Lei n.º 9.514” | A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor. |
| “Locatários” | Locatário Lucca e Locatário Motriz, quando mencionados em conjunto. |
| “Obrigações Garantidas” | **(i)** Todas as obrigações principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários, os quais são cedidos à Cessionária nos termos do Contrato de Cessão, bem como das demais obrigações assumidas pelas Cedentes perante a Securitizadora no âmbito dos Documentos da Operação, em especial, mas sem se limitar, aos valores referentes à Recompra Compulsória, Recompra Facultativa, Amortização Extraordinária Obrigatória e Multa Indenizatória; e **(ii)** de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta Restrita, às CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos. |
| “Oferta Restrita” | A distribuição pública dos CRI, que será realizada com esforços restritos de distribuição, em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 476. |
| “Patrimônio Separado” | O patrimônio único e indivisível constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelas Garantias e pela Conta Centralizadora, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais. |
| “Período de Capitalização” | Para o primeiro período de capitalização, é o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão dos CRI e termina na primeira Data de Pagamento dos CRI, conforme o Anexo III, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma Data de Pagamento dos CRI, e termina na Data de Pagamento dos CRI subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI. |
| “PIS” | O Programa de Integração Social. |
| “Preço de Subscrição” | O saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI *pro-rata temporis* desde a Data de Emissão, devidos e não pagos até a data de integralização dos CRI, reduzido de eventuais Amortizações de Principal dos CRI que possam vir a ocorrer durante esse período, nos termos da Cláusula 4ª do presente Termo. |
| “Recompra Compulsória” | A realização da recompra compulsória pelas Cedentes da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, em caso de ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, observada a Cláusula Quinta do Contrato de Cessão e as Cláusulas 6.2.2 e 6.2.3 abaixo, mediante pagamento do Valor de Recompra Compulsória. |
| “Recompra Facultativa” | A realização da recompra parcial ou total pelas Cedentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, observada a Cláusula Quinta do Contrato de Cessão e a Cláusula 6.1.3 e seguintes abaixo, mediante pagamento do Valor da Recompra Facultativa à Securitizadora, nos termos da Cláusula 5.10 e seguintes do Contrato de Cessão. |
| “Reestruturação” | A alteração de condições relacionadas **(i)** às Garantias, **(ii)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, e **(iii)** ocorrência de qualquer evento que possa gerar o resgate antecipado dos CRI. |
| “Regime Fiduciário” | Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado. |
| “Remuneração dos CRI” | Os juros incidentes sobre o saldo do valor nominal dos CRI, conforme descritos na Cláusula 5ª do presente Termo. |
| “Resgate Antecipado”: | O resgate antecipado dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 6ª abaixo. |
| “Sendas” ou “Locatário Lucca” | **SENDAS DISTRIBUIDORA S/A**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, n.º 6.000, LOT 2, PAL 48959 Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22775-005, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 06.057.223/0001-71 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.300.272.909, locatária do Imóvel 2. |
| “Taxa DI” | As taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>). |
| “Taxa Substitutiva” | O novo parâmetro de atualização monetária ou remuneração a ser aplicado, no caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial. |
| “Termo” ou “Termo de Securitização” | O presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 88ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.*”. |
| “Titulares de CRI” ou “Investidores” | São os detentores de CRI, a qualquer tempo. |
| “Valor da Cessão Lucca” | O valor de R$ [•] ([•]), na Data de Emissão, a ser pago pela Securitizadora à Cedente 1 pela aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI 1 e 4, nos termos da Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão. |
| “Valor da Cessão Motriz” | O valor de R$ [•] ([•]), na Data de Emissão, a ser pago pela Securitizadora à Cedente 2 pela aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI 2, 3, 5 e 6, nos termos da Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão. |
| “Valor da Cessão” | Valor da Cessão Lucca e Valor da Cessão Motriz quando referidos em conjunto. |
| “Valor de Multa Indenizatória” | O valor equivalente ao saldo devedor dos CRI, acrescido de eventuais despesas do Patrimônio Separado e eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Securitização, nos termos da Cláusula 5.8.1 do Contrato de Cessão. |
| “Valor de Recompra Compulsória” | O valor a ser pago pelas Cedentes à Securitizadora em razão da Recompra Compulsória equivalente ao saldo devedor dos CRI, acrescido de eventuais despesas do Patrimônio Separado e eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Securitização, na data do efetivo pagamento da Recompra Compulsória, nos termos da Cláusula 5.1.1 do Contrato de Cessão. |
| “Valor da Recompra Facultativa” | O saldo devedor dos CRI, calculado nos termos da Cláusula 5ª do presente Termo, conforme valor a ser apresentado pela Cessionária previamente ao pagamento, acrescido de prêmio de 3% (três por cento) incidente sobre o saldo devedor. |
| “Valor Nominal Unitário” | O valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão, qual seja R$ **[•]** (**[•]**). |

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

* 1. Aprovação Societária da Emissora: A Emissão e a Oferta Restrita, bem como a aquisição dos Créditos Imobiliários, foram autorizadas pela Securitizadora, nos termos do artigo 16 do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 10 de janeiro de 2019, registrada na JUCESP em 22 de janeiro de 2019 sob o n.º 47.719/19-9, e publicada no jornal “O Dia” em 25, 26, 27 de janeiro de 2019 e no DOESP em 25 de janeiro de 2019, por meio da qual foi autorizado o limite global de R$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais) para emissão, em uma ou mais séries, de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio.
  2. Aprovação Societária das Cedentes: A cessão dos Créditos Imobiliários e a assinatura dos demais Documentos da Securitização pelas Cedentes foi aprovado com base nas deliberações tomadas em Assembleia Geral e/ou Resolução do Titular, conforme o caso, das Cedentes e da Fiadora Irga, em [•] de outubro de 2020, cujas atas serão arquivadas na JUCESP.

## – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula 3ª abaixo.

### Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm valor nominal de R$ 44.635.482,67 (quarenta e quatro milhões, seiscentos e trinta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e sessenta e sete centavos), em 7 de outubro de 2020, sendo o valor de R$ 34.409.597,98 (trinta e quatro milhões, quatrocentos e trinta e nove mil, quinhentos e noventa e sete reais e noventa e oito centavos) referente às CCI de emissão da Cedente 1 (“Valor Nominal Cedente 1”) e o valor de R$ 10.225.884,69 (dez milhões, duzentos e vinte e cinco mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e sessenta e nove centavos) referente às CCI de emissão da Cedente 2 (“Valor Nominal Cedente 2”). O Anexo II deste Termo contém a descrição dos Créditos Imobiliários e das CCI.

* 1. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Securitizadora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Securitizadora 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 Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI:
     + - 1. constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
         2. permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
         3. 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 **(a)** emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; **(b)** remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta Restrita; **(c)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; **(d)** remuneração devida ao Agente Fiduciário; **(e)** despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI; e **(f)** averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
         4. estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
         5. não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
         6. somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

### A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão e de transferência realizada através da B3, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão pagos diretamente à Conta Centralizadora, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

### Em razão da celebração do Contrato de Cessão, a Emissora pagará às Cedentes o Valor da Cessão, em até 1 (um) Dia Útil após o cumprimento, a exclusivo critério da Emissora, de todas as Condições Precedentes e do recebimento pela Emissora da via original da comprovação do registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no Cartório de Registro de Imóveis competente.

* 1. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e serão custodiadas pela Instituição Custodiante, e devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3° e 4° do artigo 18 da Lei n.º 10.931. A transferência das CCI das Cedentes para a Emissora será realizada por meio da B3, conforme previsto no Contrato de Cessão.
  2. As CCI não serão objeto de atualização ou correção por qualquer índice.

## – DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

* 1. Identificação dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, possuem as seguintes características:
  2. Emissão: 4ª (quarta);
  3. Série: 88ª (octogésima oitava);
  4. Lastro: Créditos Imobiliários, integralmente representados pelas CCI;
  5. Quantidade de CRI: [•] ([•]) CRI;
  6. Valor Total dos CRI: R$ 35.250.000,00 (trinta e cinco milhões, duzentos e cinquenta mil reais);
  7. Valor Nominal Unitário: R$ [•] ([•]), na Data de Emissão;
  8. Atualização Monetária: O saldo do valor nominal dos CRI será corrigido monetariamente pela variação positiva acumulada do IGP-M, de acordo com a fórmula definida na Cláusula 5.1 abaixo;
  9. Remuneração: 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano, de acordo com a fórmula definida na Cláusula 5.1 abaixo;
  10. Periodicidade de Pagamento da Amortização de Principal e da Remuneração: mensal, com carência de 6 (seis) meses, conforme Anexo III ao presente Termo, sendo que a data do primeiro pagamento será [•] de [•] de [•] e sem prejuízo das hipóteses de amortização extraordinária previstas na Cláusula 6ª deste Termo;
  11. Amortização Extraordinária Obrigatória: Será obrigatória a realização de Amortização Extraordinária Obrigatória do Valor Nominal Unitário dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 6.1.7 deste Termo;
  12. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 10ª deste Termo;
  13. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
  14. Data de Emissão: [•];
  15. Local de Emissão: São Paulo – SP;
  16. Data de Vencimento: [•], observada a possibilidade de Resgate Antecipado dos CRI prevista neste Termo;
  17. Prazo de Vencimento: [•] dias;
  18. Taxa de Amortização: conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização - Tai” das tabelas constantes do Anexo III ao presente Termo;
  19. Garantia flutuante: Não;
  20. Garantias dos Créditos Imobiliários: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão com as garantias descritas na Cláusula 8ª deste Termo de Securitização, quais sejam, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária Recebíveis e a Fiança outorgada pelos Fiadores em relação às Obrigações Garantidas;
  21. Coobrigação da Emissora: Não;
  22. Subordinação: Não;
  23. Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3;
  24. Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Cedentes, hipótese em que serão devidos os Encargos Moratórios, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pelas Cedentes à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão e da Escritura de Emissão;
  25. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI;
  26. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente;
  27. Classificação de Risco: os CRI não serão objeto de classificação de risco;
  28. Fatores de Risco: Conforme Cláusula 16ª deste Termo de Securitização; e
  29. Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
  30. Forma de Distribuição dos CRI:

#### A Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, razão pela qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução.

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

#### No âmbito da Oferta Restrita, os CRI somente poderão ser subscritos por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

#### Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração, atestando que estão cientes que: (a) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476, e observada a Cláusula 3.2.5 abaixo. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo.

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

#### 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. Os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta Restrita serão cancelados pela Emissora.

#### Cabe à Emissora informar à CVM, em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta, no prazo de até 5 (cinco) Dias úteis contados da primeira procura a 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 7º e no Anexo 7-A da Instrução CVM 476.

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

#### Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pela Securitizadora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM ne rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 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.

#### No caso de cancelamento da Oferta e determinado investidor já tenha realizado a integralização dos CRl, 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 na Cláusula 2.2.2 do Contrato de Cessão de Crédito) 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.

#### Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta não será registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM 476. A Emissão poderá ser registrada na ANBIMA, de acordo com o Código Anbima.

#### 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.

#### Os CRI de presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do artigo 21 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da Oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

* 1. Destinação de Recursos:

#### Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento às Cedentes do Valor da Cessão, observado o disposto na Cláusula 2.2 e seguintes do Contrato de Cessão.

* 1. Declarações: Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, bem como as demais leis e regulamentações aplicáveis, seguem como Anexo IV, Anexo V, Anexo VI, Anexo VII e Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável. s]

## – DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

* 1. Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Subscrição. O Preço de Subscrição será pago à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional.

#### A integralização dos CRI será realizada em uma única data, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

## – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR DOS CRI, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL DOS CRI

* 1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado pela variação positiva acumulada do IGP-M, aplicado mensalmente, na Data de Aniversário, calculado da seguinte forma:

, onde:

*VNa* = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

C = Fator resultante da variação acumulada do IGP-M calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado anualmente, da seguinte forma:

Nik = Número índice do IGP-Mdivulgado no mês imediatamente anterior ao mês da Data de Atualização.

NIk-1 = Número índice do IGP-Mutilizado na última Data de Atualização. Para a primeira Data de Atualização será o número índice do IGP-M divulgado no mês imediatamente anterior a data do primeiro pagamento do CRI.

*dcp* = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior e a Data de Aniversário atual. Para fins de cálculo do dcp da primeira Data de Aniversário, será considerado o número de dias corridos entre a data da primeira integralização e a Data de Aniversário atual.

*dct* = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário mensal anterior, conforme o caso e a próxima Data de Aniversário. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário mensal, qual seja, o dia [•] de [•] de 2020, considera-se dct como sendo 31 (trinta e um) dias.

**5.1.1.** A aplicação do IGP-M observará o disposto abaixo:

**a)** na impossibilidade de utilização do IGP-M, as Partes utilizarão o IPCA/IBGE e, na falta desse último, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo entre a Emissora e a Cedentes e deverá ser ratificado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI (“Novo Índice”);

**b)** caso na Data de Atualização o índice do IGP-M ou o Novo Índice não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizado a variação dos 12 (doze) últimos índices publicados e disponíveis divulgada pela FGV;

**c)** tanto o IGP-M, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;

**d)** se sobrevier legislação permitindo a correção monetária em periodicidade inferior à anual, será automaticamente adotada a menor periodicidade legalmente admitida desde que não inferior a trimestral, a partir do início de vigência da legislação autorizativa; e

**e)** o fator “C” será acumulado mensalmente pelo critério de dias corridos existentes entre as Datas de Pagamento dos CRI em cada mês.

**5.2.** Cálculo da Remuneração: A Remuneração será composta pelos juros remuneratórios, capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro-rata* temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da primeira integralização até o vencimento, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

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

VNa = Conforme Cláusula 5.1 acima;

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

i = 8,000000000.

*dcp* = Conforme Cláusula 5.1.

*dct* = Conforme Cláusula 5.1.

**5.3.** Amortização: O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado, nas datas estipuladas no Anexo III ao presente Termo.

**5.3.1.** O cálculo da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

, onde:

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

VNa = Conforme definido na Cláusula 5.1 acima.

Tai = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com tabela do Anexo III deste Termo.

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

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

**5.5.1.** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo, mínimo, de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento (i) dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI pela Emissora, e; (ii) o pagamento das obrigações da Emissora referentes aos CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, com exceção da data de vencimento.

## – RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

* 1. Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado, Recompra Facultativa, Amortização Extraordinária ou Amortização Extraordinária Obrigatória na ocorrência de determinadas hipóteses descritas no Contrato de Cessão, observado que a Recompra Facultativa, a Amortização e a Amortização Extraordinária Obrigatória estarão limitadas, a qualquer tempo, a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI.
     1. Resgate Antecipado: A Securitizadora deverá promover o Resgate Antecipado da totalidade dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, em caso de recebimento por parte das Cedentes de recursos suficientes para tanto, quando da **(i)** ocorrência de Recompra Compulsória em virtude de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória Automática, nos termos da Cláusula 5.1 do Contrato de Cessão, **(ii)** em caso de ocorrência de Recompra Compulsória em virtude de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática, nos termos da Cláusula 5.2 do Contrato de Cessão, ou **(iii)** ocorrência de qualquer dos Eventos de Multa Indenizatória, nos termos da Cláusula 5.8 do Contrato de Cessão.
     2. Alcance do Resgate Antecipado. Observado o disposto nas Cláusulas 6.1.3 e seguintes, o Resgate Antecipado será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Securitizadora repassados aos Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Securitizadora.
     3. Resgate Antecipado Obrigatório Automático: Os CRI serão automaticamente resgatados antecipadamente pelo **(i)** Valor de Recompra Compulsória nos termos da Cláusula 5.1.1 do Contrato de Cessão, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória Automática dos Créditos Imobiliários nos termos da Cláusula 5.1 do Contrato de Cessão, ou **(ii)** Valor de Multa Indenizatória nos termos da Cláusula 5.8.1 do Contrato de Cessão, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Multa Indenizatória nos termos da Cláusula 5.8 do Contrato de Cessão.
     4. Resgate Antecipado Obrigatório Não-Automático: Na ocorrência de quaisquer Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática, conforme previsto na Cláusula 5.2 do Contrato de Cessão, a Securitizadora convocará, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, uma Assembleia de Titulares de CRI, para que seja deliberada por Titulares de CRI que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, pela não declaração do resgate antecipado dos CRI, em qualquer convocação, caso contrário, independentemente do motivo (não realização da referida assembleia no prazo definido ou falta de quórum de instalação ou falta de quórum de aprovação), as Cedentes deverão realizar a Recompra Compulsória nos termos da Cláusula 5.1 do Contrato de Cessão, pagando à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra Compulsória e os CRI deverão ser automaticamente resgatados antecipadamente pelo saldo devedor dos CRI, acrescido de eventuais despesas do Patrimônio Separado e eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Securitização, pela Securitizadora.
     5. Recompra Facultativa: Nos termos da Cláusula 5.10 do Contrato de Cessão, as Cedentes poderão, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, na Data de Pagamento, optar pela Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, devendo, para tanto, pagar à Securitizadora de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor da Recompra Facultativa acrescido do acrescido de prêmio de 3% (três por cento) incidente sobre o saldo devedor dos CRI, nos termos do Contrato de Cessão.
     6. Amortização Extraordinária: Sem prejuízo da amortização programada dos CRI, os CRI poderão ser amortizados de forma antecipada e obrigatória, total ou parcialmente, mediante utilização **(i)** de recursos oriundos de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), sendo certo que as Cedentes se obrigam solidariamente a complementar eventual diferença a menor que impacte a Remuneração dos CRI em razão do pagamento antecipado pelos Locatários; **(ii)** de recursos oriundos de pagamentos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, conforme previsto no Contrato de Cessão e no Contrato de Cessão Fiduciária, sem qualquer prêmio ou penalidade; e **(iii)** de qualquer recurso excedente disponível na Conta Centralizadora após o cumprimento das obrigações pecuniárias mensais previstas neste Termo de Securitização.
        1. Amortização Extraordinária Obrigatória: A Securitizadora deverá promover a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, limitada, a qualquer tempo, a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e observada a ordem de prioridade de pagamento prevista no Termo de Securitização mediante utilização **(i)** de todo e qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, após negociada a venda do Imóvel 1 nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, e **(ii)** dos Créditos Imobiliários, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), sendo certo que, nesta hipótese, as Cedentes se obrigam solidariamente a complementar eventual diferença a menor que impacte a Remuneração dos CRI em razão do pagamento antecipado realizado pelos locatários; ou **(iii)** de todo e qualquer recurso excedente disponível na Conta Centralizadora após o cumprimento das obrigações pecuniárias mensais previstas neste Termo:
        2. A Emissora utilizará os recursos depositados na Conta Centralizadora para realizar a amortização extraordinária dos CRI conforme o recebimento dos respectivos recursos. Os pagamentos de amortização extraordinária deverão ocorrer nas mesmas Datas de Pagamento dos CRI.
        3. A amortização extraordinária deverá atingir todos os CRI, indistintamente, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário, devendo a Securitizadora comunicar tal evento ao Agente Fiduciário e à B3 com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data em que ocorrerá a amortização extraordinária. A Securitizadora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma considerado, a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário e atualização na B3, a tabela vigente.
  2. Caso seja declarado o Resgate Antecipado, a Recompra Facultativa ou a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, conforme o caso, e o seu pagamento não ocorra nos prazos previamente acordados, a Securitizadora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares de CRI, que poderão incluir, mas não se limitarão, à excussão das Garantias. A excussão das Garantias poderá ser realizada no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, conforme procedimentos e ordem de excussão definida por Titulares de CRI representando, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação que sejam detidos pelos Titulares de CRI presentes em tal Assembleia de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 13ª deste Termo.

## – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

* 1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

1. 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;
2. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
3. os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
4. é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários; administrar o Patrimônio Separado, mantendo o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
5. conforme declarado pelas Cedentes no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
6. não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra as Cedentes, os Fiadores ou contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
7. não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel, exceto por aquelas já indicadas neste Termo;
8. não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
9. este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.
   * 1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.
   1. Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, nos termos da sua Política de Ato e Fato Relevante.
   2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM n.º 480, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular n.º 10/2019/CVM/SIN.
      1. Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações dispostas no artigo 17 da Instrução CVM 476/09:
         * 1. preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
           2. submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
           3. divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social, encaminhando cópia do referido documento ao Agente Fiduciário;
           4. manter os documentos mencionados no inciso “iii” acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
           5. observar as disposições da Instrução CVM n.º 358/02, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
           6. divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM n.º 358/02, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário e ao Coordenador Líder; e
           7. fornecer as informações solicitadas pela CVM.
   3. Informações: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.
   4. Contratação de Escriturador: A Emissora obriga-se a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de escritutador e banco liquidante, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.
   5. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário, do Coordenador Líder e da Instituição Custodiante, nos termos da regulamentação aplicável, constam do Anexo IV deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.
      1. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente da B3 (Segmento CETIP UTVM) sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.
      2. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 583/16, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

## – DAS GARANTIAS

* 1. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, contarão com as seguintes garantias, previstas nos respectivos Contratos de Garantia e/ou no Contrato de Cessão e neste Termo, conforme o caso:

Alienação Fiduciária de Imóveis;

Cessão Fiduciária Recebíveis;

Fiança outorgada dos Fiadores; e

Regime Fiduciário, com consequente constituição do Patrimônio Separado.

* 1. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.
  2. A Cessão Fiduciária Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Fiança são constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos dos respectivos Contratos de Garantia, do Contrato de Cessão e deste Termo.
  3. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo o Agente Fiduciário, em benefício dos titulares de CRI, executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Emissora no âmbito dos Documentos da Securitização, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.
  4. As Garantias foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Securitização.
  5. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo 3º, da Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, em razão da Cessão Fiduciária Recebíveis, e dos Imóveis Garantia, em razão da Alienação Fiduciária de Imóveis, a partir de sua constituição, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Cedente 1, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e dos Imóveis Garantia permanecerá em poder da Emissora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Emissora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

## – DO ÍNDICE MÍNIMO DE COBERTURA

* 1. A partir da data de assinatura deste Contrato e até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a cada 3 (três) meses a contar da Data de Verificação, o saldo equivalente aos recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários e aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente na Conta Centralizadora, trazidos a valor presente pela taxa da operação, somado ao valor de venda dos Imóveis Garantia em primeiro leilão, com base em Laudo de Avaliação apurado anualmente na forma prevista na Alienação Fiduciária, deverão somados equivaler a um total de, no mínimo, 142% (cento e quarenta e dois por cento) do saldo devedor atualizado dos CRI em cada Data de Verificação..
     1. Em cada Data de Verificação, a Securitizadora irá verificar o cumprimento do Índice Mínimo de Cobertura em relação ao respectivo período e, caso seja verificado o descumprimento do Índice Mínimo de Cobertura, as Cedentes terão um prazo de 15 (quinze) Dias Úteis para recompor o Índice Mínimo de Cobertura, sendo certo que, caso não o faça, ficará configurado um Evento de Recompra Compulsória Não Automática.
     2. Fica desde já certo e ajustado que os Créditos Imobiliários de cada Contrato de Locação Complementar não serão computados para fins de verificação do Índice Mínimo de Cobertura, salvo se as condições suspensivas de um ou de todos os Contratos de Locação Complementar entrar em vigor.

## – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

* 1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, a Emissora instituirá, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.
     1. O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante da CCI, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04.
  2. Segregação: Os Créditos Imobiliários, bem como as respectivas Garantias, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.
  3. Credores da Emissora: Na forma do artigo 11 da Lei n.º 9.514/97, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.
  4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei n.º 9.514/97.
  5. Responsabilidade: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovado.
  6. Prioridade de Pagamentos: Os Créditos Imobiliários e os recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora, incluindo o Fundo de Despesas, os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, inclusive na ocorrência de Recompra Compulsória, Recompra Facultativa, antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, 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, livres de resgates antecipados e amortizações extraordinárias, após o cumprimento do item anterior:

**(a)** pagamento de despesas relacionadas ao Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a Data de Pagamento da parcela;

**(b)** pagamento das parcelas deRemuneração dos CRI, sendo pagas da seguinte forma:

**(i)** Juros capitalizados em meses anteriores e e encargos moratórios devidos e não pagos e juros de mora relacionados ao CRI, caso existam;

**(ii)** Juros vincendos no respectivo mês de pagamento;

**(c)** Amortização programada do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme tabela vigente e encargos moratórios eventualmente incorridos; e

**(d)** Amortização Extraordinária, nos termos da Cláusula 6ª.

* 1. Os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a tabela de amortização vigente para esses CRI à época acrescidos da atualização e da remuneração.

## – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

* 1. 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.
  2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara que:
     + - 1. aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo;
         2. aceita integralmente este Termo, todas suas cláusulas e condições;
         3. está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
         4. a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
         5. ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários e a constituição das Garantias, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo;
         6. recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;
         7. não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
         8. exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
         9. não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Instrução da CVM 583 conforme disposta na declaração descrita no Anexo VII deste Termo de Securitização;
         10. assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1° do artigo 6 da Instrução CVM 583, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
         11. não tem qualquer ligação com a Emissora e/ou com as Cedentes e/ou com os Fiadores e/ou com os Locatários que o impeça de exercer suas funções; e
         12. declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis.
  3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até **(i)** a data do resgate da totalidade dos CRI; ou **(ii)** sua efetiva substituição pela Assembleia Geral, o que ocorrer primeiro.
  4. Sem prejuízo dos deveres relacionados a sua atividade previstos na Instrução CVM 583, assim como nas leis e demais normas regulatórias aplicáveis, o Agente Fiduciário compromete-se, neste ato, a:

1. exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
2. proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
3. proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
4. renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Instrução CVM 583;
5. conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
6. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
7. acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
8. acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
9. opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
10. solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou das Cedentes;
11. solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;
12. convocar, quando necessário, Assembleia Geral, na forma da Cláusula 13ª abaixo;
13. comparecer as Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
14. manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;
15. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
16. fiscalizar o cumprimento pelas Cedentes e pelos Fiadores das cláusulas constantes da Escritura de Emissão de CCI, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
17. comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto na Instrução CVM 583;
18. prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado; e
19. 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, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas na Instrução CVM 583.
    1. O Agente Fiduciário receberá como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do presente Termo de Securitização e as demais no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes.

#### A remuneração mencionada na Cláusula 11.5 acima não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou Reestruturação ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (a) execução das Garantias, (b) comparecimento em reuniões formais com a Emissora ou conferências telefônicas com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI; e (c) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas” à Emissora. Entende-se por “Reestruturação” das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) das Garantias, (ii) prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais; e (v) aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados a amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. Não havendo questionamento ao relatório de horas apresentado dentro do referido prazo, presumir-se-á aceito, constituindo-se direito exigível, líquido e certo.

#### No caso de celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R$ 500,00 ( quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações.

#### Caso as Cedentes atrasem o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Claúsula 11.5 acima, estarão sujeitas à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste do CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

#### As parcelas referidas acima serão atualizadas pelo IGP-M ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas pro rata die se necessário.

#### As parcelas referidas acima serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

#### Os valores referidos 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) e COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) e IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

#### Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Investidores e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Investidores correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Investidores. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Investidores, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento deste por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Investidores para cobertura do risco de sucumbência.

#### No caso de inadimplemento das Cedentes, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência e excussão das Garantias, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário (observada a Cláusula 11.5.10 abaixo), na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas, anualmente, pelo IPCA/IBGE, a partir da data de assinatura deste Termo, ou, na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, nos termos do contrato de prestação de serviços firmado entre o Agente Fiduciário e as Cedentes.

#### O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

#### As Cedentes ressarcirão o Agente Fiduciário de todas as despesas por ele incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos, desde que comprovadas, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, publicações em geral (entre as quais: edital de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ata da Assembleia de Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), transportes, alimentação, viagens e estadias. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega às Cedentes dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas. Igualmente será ressarcido em caso de despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, assessoria legal, entre outros, observando-se que a Securitizadora será comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

* 1. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.
  2. A Assembleia Geral a que se refere a Cláusula 11.6 acima, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, conforme o caso, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes deste termo final do prazo referido na cláusula acima, caberá à Emissora efetuá-la.
  3. O Agente Fiduciário poderá ser destituído, ainda, por deliberação:
     + - 1. com quórum qualificado de aprovação equivalente ao voto de 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em qualquer convocação; ou
         2. com quórum simples de aprovação equivalente a deliberação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na referida assembleia, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.
  4. O Agente Fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.
  5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento deste Termo.
  6. 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 de CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 583 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.
  7. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas ou simples (PDFs) 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.
  8. Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei, no Contrato de Cessão ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, devendo para tanto, inclusive, mas sem limitação:

1. declarar, observadas as condições deste Termo de Securitização, antecipadamente vencidos os CRI e cobrar seu principal e acessórios;
2. tomar qualquer providência necessária para que os Titulares de CRI realizem seus créditos; e
3. representar os Titulares de CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.
   1. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI.

## – DA TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

* 1. Transferência: Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 12.2. abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta Centralizadora, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese em que a Assembleia Geral de Titulares dos CRI venha a deliberar por tal liquidação.
  2. Eventos: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não, conforme Cláusula 12.1. acima:

**a)** pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

**b)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado ou contestado através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei n.º 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

**c)** decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou

**d)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias corridos, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

* + 1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.
    2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata a Cláusula 12.2. acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação ou da comunicação expedida aos Titulares dos CRI ou 08 (oito) dias, em segunda convocação, contados da data de nova publicação do edital de convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.
  1. Assembleia Relativa ao Patrimônio Separado: Em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do início da administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula 16ª abaixo e na Lei n.º 9.514/97.
  2. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.
     1. Na hipótese de a Assembleia Geral de Titulares dos CRI deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre (i) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

## – DA ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

* 1. Assembleia Geral de Titulares dos CRI: As Assembleias Gerais de Titulares dos CRI que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI, serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula 13ª.
     1. São exemplos de matérias de interesse comum dos titulares dos CRI: **(i)** remuneração e amortização dos CRI; **(ii)** despesas da Emissora e do Agente Fiduciário, não previstas neste Termo; **(iii)** direito de voto dos titulares dos CRI e alterações de quóruns da Assembleia Geral de Titulares dos CRI; **(iv)** novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; **(v)** substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; **(vi)** escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; **(vii)** demais obrigações e deveres dos Titulares dos CRI, entre outros.
  2. Realização das Assembleias: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à assembleia geral de titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei n.º 9.514/97, bem como o disposto na Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas e na Instrução da CVM n.º 625, de 14 de maio de 2020.
  3. Competência para Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada:

1. **a)** pela Emissora;
2. **b)** pelo Agente Fiduciário;
3. **c)** pela CVM; ou
4. **d)** por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto.
   1. Convocação: A convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado conforme política de divulgação da Emissora com a antecedência de 15 (quinze) dias corridos para a primeira convocação, ou de 8 (oito) dias para a 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, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos CRI em circulação, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos nesta cláusula, os CRI que não possuírem o direito de voto.
   2. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares dos CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes que possuírem direito de voto ou àquele que for designado pela CVM.
   3. Outros Representantes: A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão, conforme o caso, convocar representantes das Cedentes, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
   4. Representantes do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.
   5. Deliberações: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, com quórum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação presentes na referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI.
      1. As propostas de alterações e/ou de renúncias relativas **(i)** à Amortização de Principal dos CRI; **(ii)** à forma de cálculo do saldo devedor atualizado dos CRI, da Atualização Monetária dos CRI, dos Juros dos CRI; **(iii)** às Garantias; **(iv)** declaração do vencimento antecipado dos CRI em virtude da ocorrência de Eventos de Recompra Compulsória; e/ou **(v)** aos quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares dos CRI; deverão ser aprovadas seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente; por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.
      2. Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei n.º 6.404/76.
   6. Apuração: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora, as Cedentes e os Fiadores eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, aos Fiadores ou às Cedentes, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, aos Fiadores ou às Cedentes, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
   7. Validade: As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.
   8. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI que tenham direito de voto, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.
   9. Dispensa de Assembleia para Alteração do Termo: Este Termo e os demais Documentos da Operação poderão ser aditados sem necessidade de deliberação pela assembleia geral (i) para fins de cumprimento de exigências formuladas por órgãos reguladores ou auto reguladores; e/ou (ii) caso as Cedentes opte por realizar alguma alteração que não afete a estrutura dos Créditos Imobiliários e das Garantias, sendo que os respectivos aditamentos serão realizados para contemplar as novas condições.
      1. Fica a Emissora obrigada a informar os investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração do Termo, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu website.

## – DAS DESPESAS DA EMISSÃO

* 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$ 2.000,00 (dois 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.
     1. A remuneração definida na Cláusula 14.1. 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.
     2. Os valores referidos na Cláusula 14.1. 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.
  2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;

b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;

d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;

e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade das Cedentes;

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.

* 1. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei n.º 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas 14.1. e 14.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pelas Cedentes, parte obrigada por tais pagamentos.
  2. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 14.1, 14.2 e 14.3 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 14.1 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.

* + 1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.
    2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” da Cláusula 14.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra as Cedentes, os Fiadores ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Contrato de Locação Atípica; (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.
  1. 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 pelas Cedentes conforme proposta a ser apresentada.
     1. Será devida, pelas Cedentes, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI, e (ii) R$ 1.250,00 (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.

## – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

* 1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.
  2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil
     1. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).
     2. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.
     3. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).
     4. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.
     5. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.
     6. Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento) no período compreendido entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 17% (dezessete por cento) para o período entre 1º de outubro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas à tributação. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.
     7. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.
     8. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de julho de 1955, conforme alterada.
  3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior
     1. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB n.º 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em JTF, estão atualmente isentos de IRRF.
     2. Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/14 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado JTF, assim entendidos os países e jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento). A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF os países e jurisdições listados no artigo 1º da Instrução Normativa RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010.
  4. Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio
     1. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.
  5. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos
     1. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

## – FATORES DE RISCO

* 1. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora e/ou às Cedentes, e/ou aos Fiadores e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.
  2. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou as Cedentes. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.
  3. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Securitização, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.
  4. Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora ou sobre as Cedentes e/ou os Fiadores, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, das Cedentes e dos Fiadores, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Cláusula como possuindo também significados semelhantes.
  5. O investimento nos CRI ofertados envolve exposição a determinados riscos e os potenciais Investidores Profissionais podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Emissora, as Cedentes e os Fiadores atualmente acreditam que poderão afetar de maneira adversa a Emissão ou os CRI, podendo riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidos pela Emissora, pelas Cedentes e pelos Fiadores, ou que a Emissora considere irrelevantes, também prejudicar a Emissão ou os CRI de maneira significativa.

Fatores de Risco relativos à Emissora:

Risco da não realização da carteira de ativos. A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários representados pelas CCI. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes do presente CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado, nos termos previstos no presente Termo de Securitização. Em Assembleia de Titulares de CRI, os Titulares de 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 de CRI.

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

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

Manutenção do Registro de Companhia Aberta. A Emissora possui registro de companhia aberta desde 02 de julho de 2007, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de certificados de recebíveis imobiliários em dezembro de 2012. A sua atuação como Securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o presente CRI.

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

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

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Securitização.

Verificação da capacidade das Cedentes de honrar suas obrigações. A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Cedentes de honrar com as suas obrigações assumidas nos Documentos da Securitização. A existência de outras obrigações assumidas pelas Cedentes poderá comprometer sua capacidade de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta:

Risco em Função da Dispensa de Registro. A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Emissão, fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar o Investidor.

Riscos associados à guarda física de documentos pelo Custodiante. O Custodiante será responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios e seus eventuais futuros aditamentos, sendo que os demais Documentos da Securitização serão custodiados pela Emissora. A perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá resultar em perdas para os Titulares dos CRI.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão. A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, banco liquidante, custodiante, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, ou sofram processo de falência, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.

A Oferta Restrita tem limitação do número de subscritores. Nos termos da Instrução CVM 476, no âmbito das ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos de colocação, tal como a Oferta Restrita, somente é permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e os valores mobiliários ofertados somente podem ser subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Em razão dessa limitação, não haverá pulverização dos CRI entre Investidores Profissionais no âmbito da Oferta Restrita, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI.

Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados de valores mobiliários, depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição, entre Investidores Qualificados, o que pode diminuir ainda mais a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória n.º 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários. A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*”. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Inexistência de classificação de risco dos CRI. A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os Investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade das Cedentes de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Securitização e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais Investidores.

Risco de Crédito das Cedentes, dos Fiadores e dos Locatários: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem diretamente 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 de CRI.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: **(i)**dos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; e **(ii)**da excussão das Garantias e liquidação dos recursos oriundos da Conta Centralizadora. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento das obrigações do presente CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado do presente CRI.

Riscos Financeiros: Há 3 (três) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: **(i)** riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; **(ii)** risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e **(iii)** risco de falta de liquidez. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRI, causando prejuízos aos seus titulares.

Risco Tributário: criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, alteração de interpretação hoje preponderante no mercado, que venha a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela Emissora ou pelos Investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos Investidores nos CRI.

Risco Trabalhista: A empresa Irga Lupércio Torres S.A., Afiliada das Cedentes e os fiadores Leopoldo Poggio Torres e Lupércio Torres Neto foram incluídos no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas, em razão de execuções trabalhistas em andamento. Em determinados processos, houve a determinação de penhora dos alugueis do Imóvel 2, cuja ordem já é discutida em embargos à execução ou de terceiros..

Risco Ambiental: Foram identificados no âmbito da auditoria legal apontamentos ambientais referentes aos Imóveis, dentre os quais, os Processos CETESB nº 29/00182/17 e 29/00806/16 referente a um Plano de intervenção para reutilização de área contaminada. O processo de remediação de áreas contaminadas do Imóvel 1 não foi concluído, uma vez que a obra comercial inicialmente prevista não será realizada, dando lugar a uso residencial, para o qual será feito outro plano de intervenção. Como se trata de obrigação *propter rem*, que independe de quem seja o proprietário, há o risco de responsabilização administrativa, civil e criminal, em caso de danos. No tocante às áreas protegidas, não foram apresentadas informações no âmbito da Auditoria legal referentes ao Imóvel 1. Quanto ao Imóvel 2, existe o Termo de Compromisso Ambiental nº 077/2017 (“TCA 077/2017”) firmado entre Secretaria do Verde e do Meio ambiente de São Paulo (SVMA) e a Lucca para manejo de vegetação em decorrência da construção de posto de abastecimento e conveniência no Imóvel 2, o qual foi parcialmente cumprido e a municipalidade não aceitaria a transferência de titularidade do TCA 077/2017 até o cumprimento integral das obrigações remanescentes quanto à implantação das demais áreas permeáveis. O não cumprimento do TCA 077/2017 sujeita a Lucca às multas previstas no documento, bem como à sanções administrativas e à possibilidade de tipificação de crime ambiental. Por fim, a Lucca não apresentou certidões ou declarações de inexistência de outras autuações ambientais, débitos, e ações judiciais, informações atualizadas ou extrato de andamento de processos junto a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (“CETESB”) relacionadas às atividades que já foram/estão sendo desenvolvidas nos Imóveis, além das identificadas no curso da Auditoria.

O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora. Na data de celebração do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário atuava como agente fiduciário em outras emissões de CRI da Emissora, conforme descrito no Anexo VIII deste Termo de Securitização. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou de outras emissões, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares de CRI das demais emissões.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário: Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação do presente CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento no presente CRI por todo o prazo da Emissão.

Risco de Resgate Antecipado: Os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Resgate Antecipado. A ocorrência destes eventos poderá resultar em diminuição do horizonte de investimentos dos Titulares de CRI dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI ou até mesmo em impossibilidade de reinvestimento.

Quórum de deliberação em Assembleia Geral de titulares dos CRI: As deliberações a serem tomadas em Assembleias gerais de titulares dos CRI são aprovadas, em alguns casos por maioria e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

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

Risco de Compensação: A compensação com quaisquer créditos detidos pelos Locatários contra as Cedentes e/ou contra a eventuais sucessores ou cessionários podem vir a ocorrer, o que afetaria o pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI para o Patrimônio Separado e, consequentemente, o pagamento do presente CRI.

Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários: Caso os recursos devidos em razão dos Créditos Imobiliários não sejam pagos em conformidade com os Documentos da Securitização, o Patrimônio Separado poderá não ter recursos suficientes para pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Riscos relacionados à não constituição das Garantias: os Imóveis Garantia encontram-se onerados em garantia de dívidas existentes da Cedente 1, razão pela qual a Alienação Fiduciária de Imóveis está sendo constituída no âmbito dessa operação sob condição suspensiva de quitação das referidas dívidas, com a consequente liberação das respectivas garantias. Neste sentido, a Alienação Fiduciária de Imóveis não terá sido constituída até o registro da baixa do gravame atualmente existente, nos termos e condições dos referidos contratos. Sendo assim, existe o risco de impossibilidade na completa constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, especialmente, mas sem se limitar, atrasos nos registros dado a burocracia e exigências cartorárias. Caso a Alienação Fiduciária de Imóveis não seja registrada até o prazo adequado e/ou a data prevista nos respectivos contratos, poderá ensejar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos do presente Termo de Securitização. Caso isso ocorra antes da constituição de uma ou mais Garantias, há riscos referentes à execução de tais Garantias, que poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI, sendo que os Titulares de CRI poderão também ter dificuldades em encontrar oportunidades de investimento com a mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Risco de Insuficiência de Garantias: Não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução será suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, sendo que, nessa hipótese, os titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Risco de Fungibilidade: Caso os recursos decorrentes dos Contratos de Locação não sejam transferidos para a Conta Centralizadora, as Cedentes estará obrigada a transferir quaisquer recursos recebidos em outras contas para a Conta Centralizadora, sendo que qualquer falha ou atraso por parte das Cedentes em efetuar essa transferência poderá prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI para o Patrimônio Separado e, consequentemente, o pagamento do presente CRI.

Risco de Processos e contingências envolvendo as Cedentes, os Fiadores, os Locatários e questões envolvendo os Imóveis Garantia: No âmbito da auditoria legal, não foi possível emitir a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome das Cedentes, pois há débitos em aberto perante a Receita Federal do Brasil. Ademais, caso as Cedentes, os Fiadores ou os Locatários sejam autuados, processados, ou sejam alvo de procedimento judicial ou administrativo similar por parte das autoridades competentes, a Emissão, o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, bem como ao valor e liquidez das Garantias poderão ser negativamente afetados. Além disso, podem haver outros passivos ou débitos com potencial risco de impactar negativamente a Emissão, os Imóveis Garantia, o valor e liquidez das demais Garantias, o pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e, consequentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Risco de natureza *propter rem* relativo aos Imóveis Garantia. Existe uma execução fiscal em curso ajuizada pelo Município de São Paulo em face da Cedente 1 (autos n.º 1514393-47.2018.8.26.0090) para cobrança de ITBI no valor de R$ 294.282,16 (duzentos e noventa e quatro mil e duzentos e oitenta e dois reais e dezesseis centavos), a qual pode ensejar no desembolso de valores para o pagamento do respectivo tributo. Além disso, a metragem dos Imóveis 1 e 2 está divergente do cadastro do IPTU, o que pode acarretar em possível autuação.

Risco relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria: A auditoria realizada no âmbito da presente oferta teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados às Cedentes, aos Fiadores e às Garantias. A não realização de um procedimento completo de auditoria, em especial a verificação parcial da regularidade dos Imóveis Garantia em relação à legislação ambiental e verificação de antecessores, pode gerar impactos adversos para o investidor e comprometer a regularidade da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Cessão Fiduciária Recebíveis.

Risco relativo à Guarda dos Documentos Comprobatórios pelas Cedentes: Conforme previsto no Contrato de Cessão, os documentos comprobatórios dos Contratos de Locação Lastro e seus respectivos aditamentos ficarão sob a guarda das Cedentes, de forma que caso seja necessário executar qualquer um dos Contratos de Locação Lastro, as Cedentes poderão se negar a apresentar os referidos documentos comprobatórios necessários para a execução, ou tardar na sua entrega, acarretando assim em demora ou até mesmo em impossibilidade de execução adequada dos Contratos de Locação Lastro, afetando o pagamento de eventuais saldos dos CRI.

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

Risco de não averbação da CCI: A CCI que representa os Créditos Imobiliários, que serviram de lastro para a presente emissão de CRI, nos termos do 3º do Art. 18 da Lei 10.931/04, combinado com o Art. 287 do Código Civil Brasileiro, foi emitida sem a constituição de garantia real, muito embora os Créditos Imobiliários nela representados a possua. A emissão da CCI sem garantia real levou em consideração o teor da decisão do colegiado da CVM no PROCESSO CVM RJ 2006/3140. Tal estrutura pode acarretar risco aos Titulares dos CRI na medida em que, no caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários e necessidade de vinculação da garantia real à CCI, para eventual execução da referida garantia real pela Emissora, tal vinculação possa não ser realizada à época do inadimplemento, uma vez que o artigo 25 da Lei 10.931/04 veda a averbação da emissão de CCI na matrícula do Imóvel, caso exista qualquer prenotação ou registro de qualquer ônus real sobre os direitos imobiliários respectivos, inclusive penhora ou averbação de qualquer mandado ou ação judicial.

Fatores de Risco Relacionados ao Ambiente Macroeconômico:

* + 1. Política Econômica do Governo Federal. O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Emissora, as Cedentes. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora, as Cedentes e os Fiadores não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora, das Cedentes e/ou dos Fiadores podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: **(i)** variação nas taxas de câmbio; **(ii)** controle de câmbio; **(iii)** índices de inflação; **(iv)** flutuações nas taxas de juros; **(v)** falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; **(vi)** racionamento de energia elétrica; **(vii)** instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e **(vii)** medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Emissora, as Cedentes e os Fiadores não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.
    2. Efeitos da Política Anti-Inflacionária. Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, as Cedentes e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que as Cedentes não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Titulares de CRI está baseado no pagamento pelas Cedentes, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.
    3. Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica. Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem reduzido. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.
    4. Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora e das Cedentes. O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Emissora, as Cedentes e seus ativos imobiliários. 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 e/ou das Cedentes, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Emissora ou as Cedentes serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.
    5. Política Monetária. O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento das Cedentes. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento das Cedentes.
    6. Ambiente Macroeconômico Internacional. O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

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

## – DA PUBLICIDADE

* 1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as Assembleias Gerais de Titulares de CRI, deverão ser veiculados conforme política de divulgação da Emissora, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo que todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas diretamente ou indiretamente pelas Cedentes com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.
     1. A publicação mencionada na Cláusula 18.1. acima estará dispensada quando for feita divulgação em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade.

## – DO REGISTRO DO TERMO

* 1. O Termo será entregue para Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei n.º 10.931, para registro, nos termos da declaração constante do Anexo VI ao presente Termo.

## – DAS NOTIFICAÇÕES

* 1. Todas as comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser sempre realizadas por escrito e ser encaminhadas para os seguintes endereços:

1. Se para a Emissora:

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Rua Tabapuã, 1.123, 21ª andar, conjunto 215, Itaim Bibi

CEP 04533-004

São Paulo – SP   
At.: Depto Jurídico e Depto Gestão   
Tel.: (11) 3320 7474   
E-mail: [juridico@isecbrasil.com.br](mailto:juridico@isecbrasil.com.br) e [gestao@isecbrasil.com.br](mailto:gestao@isecbrasil.com.br)

1. Se para o Agente Fiduciário:

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIÇÃO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

At.: Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo Farme d'Amoed Fernandes de Oliveira

Rua Joaquim Floriano, n.º 466, Bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-004, São Paulo, SP

Telefone: (11) 3090-0447

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

* 1. As comunicações, avisos ou notificações referentes a este Termo de Securitização serão consideradas entregues quando recebidas por qualquer empregado, preposto ou representante de qualquer das Partes, sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por telegrama ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.
  2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela parte que tiver seu endereço alterado.
  3. Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto na Cláusula 19.3 acima serão arcados integralmente pela Parte inadimplente.

## – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

* 1. Informações: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados por meio deste Termo.
  2. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição deste Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.
  3. Ausência de Vícios: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.
  4. Assinatura Eletrônica. As Partes declaram e reconhecem que este Termo e os Documentos da Operação poderão ser assinados por meio eletrônico, com o uso de plataforma digital, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2/2001. Caso uma pessoa física seja a representante de mais de uma Parte deste Termo, na qualidade de procuradora ou representante legal, o registro único de sua assinatura por certificado digital neste Termo será considerado representação válida de todas as Partes representadas para todos os fins de direito. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

## – DO FORO E LEI APLICÁVEL

* 1. Lei Aplicável. Este Termo de Securitização é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.
  2. Foro. As Partes neste ato elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa exclusão de qualquer outro, ainda que privilegiado, como competente para dirimir quaisquer dúvidas e/ou questões oriundas deste Termo de Securitização.
  3. E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Termo de Securitização em 3 (três) vias de igual teor e forma ou eletronicamente, conforme aplicável, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

[*restante da página deixado intencionalmente em branco*]

[*assinaturas seguem nas páginas seguintes*]

*(Página de Assinaturas 1/2 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 88ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.*”, *celebrado em [•] de [•] de 2020)*

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de Assinaturas 2/2 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 88ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.*”, *celebrado em [•] de [•] de 2020)*

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

Testemunhas:

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| RG: | RG: |
| CPF/ME: | CPF/ME: |

## ANEXO I

## Descrição dos Imóveis

(i) Imóvel 1: uma gleba de terras, à Estrada Velha São Paulo - Campinas, Fazenda Anastásio Capuava, no distrito de Jaraguá, assim descrito: partindo-se do ponto “15”, situado a 10m do eixo da referida estrada, com azimute 355º 46’ 18“ e distância de 109,69m, atinge-se o ponto “16”, distando também 10m do eixo da referida via, confrontando com o leito da mesma; daí deflete à direita com azimute 70º 34’ 36” e distância de 153,51m, atinge-se o ponto “17”, confrontando com a Conspedra S/A; daí deflete à direita e com azimute 132º 9’ 00” e distância de 58,06m atinge-se o ponto “18”, confrontando com a Conspedra S/A; daí deflete à direita e com azimute 178º 52’ 18” e distância de 118,19m atinge-se o ponto “12”, confrontando-se com Conspedra S/A; daí deflete à direita e com azimute 268º 57’ 36” e distância de 182,09m atinge-se o ponto “15” inicial, confrontando com a Conspedra S/A.; o perímetro acima descrito encerra a área de 25.000,m², devidamente registrado na Matricula n.º 7.767, no livro 2 - Registro Geral de Imóveis do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (“Imóvel 1”). O Imóvel 1 encontra-se cadastrado, de acordo com a Av. 15, de 26 de dezembro de 2012, pelo Contribuinte n.º 209.009.0002-2 (209.009.0001-4) em maior área. Ainda, consta na averbação registrada sob o n.º Av.6, em 21 de janeiro de 1982, que foram erigidas benfeitorias, consistentes em galpões; diversas casas para escritórios e depósitos; e casa de força. Por fim, o Imóvel 1 foi adquirido pela Cedente por meio de conferência de bens, nos termos do Instrumento Particular da Segunda Alteração do Contrato Social, datado de 22 de outubro de 2012, registrada na JUCESP sob o n.º 512.63/12-0, em sessão de 27/11/2012, devidamente registrada na matrícula do Imóvel 1 sob o registro n.º R.16, em 26 de dezembro de 2012.

(ii) Imóvel 2: uma área de terras com 25.250,00m², situada na Estrada Velha de São Paulo – Campinas, na Fazenda Anastácio Capuava, no distrito do Jaraguá, que assim se descreve e confronta: “partindo-se do ponto 1, situado a 10,00m da Estada Velha São Paulo – Campinas, com azimute 67º 17’ 30” e distância de 183,69m atinge-se o ponto 11, confrontando com outra gleba de propriedade da Conspedra S/A – Engenharia e Comércio; daí deflete à esquerda e com azimute 358º 57’ 36” e distância de 108,14m, atinge-se o ponto 12, confrontando com a Conspedra S/A – Engenharia e Comércio; daí deflete à esquerda e com azimute de 268º 57’ 36” e distância de 182,09m, atinge-se o ponto 13, confrontando com outra gleba de propriedade da Conspedra S/A – Engenharia e Comércio; daí deflete à esquerda e com azimute de 175º 15’ 36” e distância de 176,32m, atinge-se o ponto 1 inicial, confrontando com a Estrada Velha São Paulo – Campinas, devidamente registrado na Matricula n.º 7.768, no livro 2 - Registro Geral de Imóveis do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (“Imóvel 2”). O Imóvel 2 encontra-se cadastrado, de acordo com a Av. 16, de 26 de dezembro de 2012, pelo de Contribuinte n.º 209.009.0003-0 (desmembrado do 209.009.0001-4) em maior área. Ainda, consta na averbação registrada sob o n.º Av.26, em 28 de janeiro de 2020, edificação de um prédio, que recebeu o n.º 10.535 da Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, com área construída de 12.310,20m². Por fim, o Imóvel 2 foi adquirido pela Cedente por meio de conferência de bens, nos termos do Instrumento Particular da Segunda Alteração do Contrato Social, datado de 22 de outubro de 2012, registrada na JUCESP sob o n.º 512.63/12-0, em sessão de 27/11/2012, devidamente registrada na matrícula do Imóvel 2 sob o registro n.º R.17, em 26 de dezembro de 2012.

(iii) Imóvel 3: uma área de terra desmembrada da Fazenda Cruzeiro, medindo 100m (cem metros) de frente, 124,62m (cento e vinte e quatro metros e sessenta e dois centímetros) de fundo, 225 (duzentos e vinte e cinco metros) do lado direito e 193 (cento e noventa e três metros) do lado esquerdo, terra para própria construção, situada na Av. Eduardo Froes da Motta, Feira de Santana/BA, limitando-se a frente com a Av. Eduardo Froes da Motta, do direito com a rua em abertura, lado esquerdo com o Sr. Maria de Nazare de Carvalho Lima e sua esposa e fundo com o herdeiro de Arivaldo Jose Moreira de Carvalho, havido por herança no falecimento de seu pai e sogro Homero Falcão de Carvalho, devidamente registrado na Matricula nº 28.509, do 1º Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana/BA (“Imóvel 3”). Por fim, o Imóvel 3 foi adquirido pela Cedente por meio de escritura pública de compra e venda, datada de 18 de fevereiro de 1993, lavrada nas notas do Cartório da Comarca de Conceição do Jacuípe, no livro 35, folhas 168, devidamente registrada na matrícula do Imóvel 3 sob o registro nº R.1, em 15 de abril de 1993.

(iv) Imóvel 4: uma área de terra medindo 21.167,50m² (vinte e um mil, cento e sessenta e sete metros quadrados e cinquenta centímetros de metros quadrados), situado no Parque Industria CIA-SUL, no Município de Simões Filho - BA, na Vila CIA – AEROPORTO, Km 01, desmembrada do remanescente da Fazenda Aratu – Cotegipe, com as seguintes características e confrontações. Partindo-se do ponto “A”, situado a 50,00m do eixo da Via CIA - AEROPORTO e no canto da cerca que limita a área da UNIÃO BAHIA VEÍCULOS, segue-se por esta cerca até a distância de 165,00m (cento e sessenta e cinco metros) encontrando-se, aí, o ponto “B”; daí com uma deflexão a direita de 12100’ e distância de 92,00m (noventa e dois metros), encontra-se o ponto “C”; daí com uma deflexão a esquerda de 6600’ e a distância de 72,00m (setenta e dois metros), encontrado o ponto “D”; daí uma deflexão a direita de 12500’ e a distância de 60,00m (sessenta metros), limitando-se com o terrenos do CIA, encontra-se o ponto “E”, situado na faixa de domínio da Via CIA – AEROPORTO; daí com uma deflexão da direita a de 9000’ e a distância de 130,00m (cento e trinta metros), retorna-se ao ponto “A”, fechando-se, assim, uma área de 21.167,50m² (vinte e um mil, cento e sessenta e sete metros quadrados e cinquenta centímetros de metros quadrados) devidamente registrado na Matricula nº 005, na ficha 006 - Registro Geral de Imóveis do 1º Oficio de Registro de Imóveis de Simões Filho/BA (“Imóvel 4”). Por fim, o Imóvel 4 foi adquirido pela Cedente por meio escritura pública de compra e venda, datada de 28 de junho de 1990, lavrada nas notas do Tabelião da Comarca de Candeias-BA, as fls. 67 a 69, do livro 007 sob nº de ordem 662, devidamente registrada na matrícula do Imóvel 4 sob o registro nº R.1 em 09 de julho de 1990.

\*\*\*

## ANEXO II

## Descrição das CCI

[INSERIR]

\*\*\*

## ANEXO III Tabelas de Pagamentos dos CRI

[INSERIR]

\*\*\*

## ANEXO IV

## Declaração da Companhia Securitizadora

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 88ª série de sua 4ª emissão (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o agente fiduciário contratado no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

## ANEXO V

## Declaração do Agente Fiduciário

A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 466, Bloco B, Conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.227.994.0004-01, neste ato representado na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 88ª série da 4ª emissão da ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08 (“Emissora” e “Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários da Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

## ANEXO VI

## Declaração de Custódia

A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 466, Bloco B, Conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.227.994.0004-01, neste ato representado na forma de seu Contrato Social (“Instituição Custodiante”), declara, para os fins dos artigos 9 a 16 da Lei n.º 9.514/97, que lhe foi entregue para custódia 1 (uma) via física do (i) Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Com Garantia Real Imobiliária e Garantia Fidejussória, sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado em [•] de [•] de 2020 (“Escritura de Emissão de CCI”); e (ii) Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 88ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A., celebrado em [•] de [•] de 2020, entre a Instituição Custodiante na qualidade de agente fiduciário e a **[•]**, (“Emissora” e “Termo de Securitização”, respectivamente). Foi instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme disposto no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei n.º 9.514/1997, regime fiduciário que ora é registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

**ANEXO VII**

**Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses**

**Agente Fiduciário Cadastrado Na CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

|  |
| --- |
| Razão Social: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  Endereço: Rua Joaquim Floriano, n.º 466, Bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-004, São Paulo, SP  CNPJ/ME n.º:15.227.994/0004-01  Representado neste ato por seu administrador: Matheus Gomes Faria  Número do Documento de Identidade: 0115418741  CPF n.º: 058.133.117-69 |

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

|  |
| --- |
| Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários  Número da Emissão: 4ª  Número da Série: 88ª  Emissor: ISEC SECURITIZADORA S.A.  Quantidade de CRI: [•]  Espécie: n/a  Forma: nominativas e escriturais |

Declara, nos termos da Instrução CVM 583, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

**ANEXO VIII**

**Outras Emissões do Agente Fiduciário**

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | Beta Securitizadora S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 2ª – 4ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 30.643.749,50 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 91 |
| Espécie e garantias envolvidas: | QUIROGRAFÁRIA |
| Garantia adicional real: | Não há |
| Garantia fidejussória: | Não há |
| Data de emissão: | 26 de outubro de 2011 |
| Data de vencimento: | 01 de setembro de 2021 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 6,73% a.a. |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | Beta Securitizadora S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 2ª – 5ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 26.131.465,62 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 78 |
| Espécie e garantias envolvidas: | QUIROGRAFÁRIA |
| Garantia adicional real: | Não há |
| Garantia fidejussória: | Não há |
| Data de emissão: | 26 de setembro de 2012 |
| Data de vencimento: | 14 de agosto de 2027 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 4,66% a.a. |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | Beta Securitizadora S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 2ª – 6ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 3.076.693,80 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 9 |
| Espécie e garantias envolvidas: | QUIROGRAFÁRIA |
| Garantia adicional real: | Não há |
| Garantia fidejussória: | Não há |
| Data de emissão: | 08 de agosto de 2012 |
| Data de vencimento: | 01 de setembro de 2021 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 6,73% a.a. |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | Nova Securitização S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª – 20ª Série e 21ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 14.000.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 2 |
| Espécie e garantias envolvidas: | GARANTIA SUBORDINADAS |
| Garantia adicional real: | Não há |
| Garantia fidejussória: | Não há |
| Data de emissão: | 17 de dezembro de 2014 |
| Data de vencimento: | 02 de abril de 2020 |
| Taxa de Juros: | DI + 3,60% a.a. |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | ISEC Securitizadora S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 4ª Emissão – 74ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 6.000.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 6.000 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Hipoteca |
| Data de emissão: | 29 de junho de 2020 |
| Data de vencimento: | 12 de julho de 2023 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 12,00% a.a. |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | ISEC Securitizadora S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 4ª Emissão – 92ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 54.500.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 54.500 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações |
| Data de emissão: | 18 de fevereiro de 2020 |
| Data de vencimento: | 22 de fevereiro de 2021 |
| Taxa de Juros: | DI + 5,00% a.a. |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | ISEC Securitizadora S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 4ª Emissão – 93ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 56.844.762,19 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 56.844 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações |
| Data de emissão: | 30 de junho de 2020 |
| Data de vencimento: | 06 de julho de 2045 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 5,00% a.a. |
| Inadimplementos no período: | Não houve |