

DATA: 20/02/2020	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI	Nº 1
1ª Via		

Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários ("Boletim de Subscrição"), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado em 11 de fevereiro de 2020, entre a Emissora, abaixo identificada, e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira atuando por sua filial localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, referente à 92ª série da 4ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da Emissora ("Termo de Securitização").

EMISSORA

Emissora: **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora").

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Dados da Emissão			Série	Quantidade de CRI	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão
Local	Data	Emissão				
São Paulo - SP	<i>Emissão:</i> 18/02/2020 <i>Vencimento Final:</i> 22/02/2021	4ª	92ª	54.500 (cinquenta e quatro mil e quinhentos)	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão	R\$ 54.500.000,00 (cinquenta e quatro milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão

FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI

Remuneração	Forma de pagamento
Juros remuneratórios equivalentes 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;	Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo VII do Termo de Securitização

Periodicidade e forma de pagamento da amortização

Observadas as hipóteses de amortização extraordinária dos CRI previstas no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário ocorrerá em uma única data, na Data de Vencimento Final.

OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Créditos Imobiliários:	São os créditos decorrentes da totalidade dos pagamentos (principal e juros) das Debêntures, incluindo os respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais devidos pela Devedora e previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente representada pela CCI, que serão destinados à aquisição de determinados imóveis.
Forma:	Escritural
Garantias:	Estão sendo constituídas as seguintes garantias para a presente Emissão: a) Alienação Fiduciária de Ações; e



	b) Alienação Fiduciária de Imóveis.		
	Adicionalmente às garantias acima mencionadas, serão constituídos o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva.		
Agente Fiduciário:	SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	CNPJ:	15.227.994/0004-01
Data do Termo de Securitização:	11 de fevereiro de 2020	Data do registro na B3:	17/02/2020

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome, ou Denominação Social:		CPF ou CNPJ:
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) OFFICE		32.274.163/0001-59
Endereço:	Nº	Complemento:
RUA IGUATEMI	151	ANDAR 19
Cidade:	UF:	País:
SÃO PAULO	SP	Brasil

CRI SUBSCRITOS

QUANTIDADE	VALOR DE INTEGRALIZAÇÃO POR CRI	VALOR TOTAL A SER INTEGRALIZADO
54.500	R\$1.000,00 (mil reais)	R\$ 54.500.000

FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

Os CRI serão integralizados em moeda corrente nacional, à vista, por meio do sistema de liquidação financeira da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (Segmento CETIP UTVM) (“B3”).

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O subscritor dos CRI, acima qualificado (“Subscritor”), neste ato, **DECLARA** para os devidos fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, o qual foi firmado com fundamento no artigo 8º da Lei nº 9.514, de 21 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), em caráter irrevogável e irretratável, referente à 92ª Série da 4ª Emissão de CRI da Emissora.

Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

O Subscritor **DECLARA** ainda que, conhece avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido com a devida antecedência e lido para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, e que tem ciência de que:

- na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- os instrumentos que formalizam a Alienação Fiduciária de Ações e a Alienação Fiduciária de Imóveis foram firmados, contudo, tais garantias encontram-se em processo de registro de seus respectivos instrumentos nos cartórios de Registro



- de Títulos e Documentos e de Registro de Imóveis competentes, conforme aplicável, conforme prazos descritos nos referidos documentos;
- c) o risco de crédito dos devedores dos Créditos Imobiliários e da cedente foi analisado e aprovado única e exclusivamente pelo próprio Subscritor, que teve acesso a todas informações que julgou necessárias à tomada da decisão de investimento, sem qualquer participação da Emissora, e considerado adequado aos seus objetivos de investimento e perfil de risco, tomou a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização dos CRI;
- d) os CRI não contam com coobrigação da Emissora, razão pela qual o pagamento das obrigações deles decorrentes dependerá, exclusivamente, (i) da regularidade com que forem pagas as obrigações assumidas pelos devedores dos Créditos Imobiliários, e (ii) da execução das Garantias que integram o Patrimônio Separado;
- e) os Créditos Imobiliários e as Garantias, sob Regime Fiduciário vinculados pelo Termo de Securitização, destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais, conforme descrito no Termo de Securitização;
- f) os Créditos Imobiliários e as Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;
- g) na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001;
- h) face à instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, o Subscritor declara ainda estar de acordo com a nomeação da **SIMPLIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, para atuar na qualidade de agente fiduciário da emissão;
- i) a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- j) a oferta dos CRI foi realizada em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09" e "Oferta Restrita", respectivamente) e a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09;
- k) em cumprimento do artigo 7º da Instrução CVM nº 476/09, (i) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM, e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09;
- l) é investidor profissional, nos termos dos artigos 9º-A e 9º-C da Instrução CVM 539 e, ao assinar este Boletim de Subscrição, declaro: (a) possuir conhecimento sobre o mercado financeiro suficiente para que não me sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos investidores que não sejam profissionais, e (b) ser capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de meus recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por investidores profissionais;
- m) comprometo-se, de forma irrevogável e irretroatável, a realizar a integralização da totalidade dos CRI subscritos, respondendo por quaisquer prejuízos que possa acarretar à Securitizadora pelo descumprimento ou mora da obrigação ora assumida;
- n) declaro que (a) tenho pleno conhecimento das disposições da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e legislação complementar, estando ciente de que a custódia, emissão, distribuição, liquidação, negociação, intermediação ou administração de títulos de valores mobiliários estão sujeitas a controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos titulares de CRI; e (b) os recursos que serão utilizados na integralização dos CRI não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro; e

o) uma vez subscritos, os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de sua subscrição pelo Subscritor, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09.

CASO O SUBSCRITOR TENHA INTENÇÃO DE NEGOCIAR OS CRI SEM QUE AS GARANTIAS RELATIVAS AOS CRI ESTEJAM REGULARMENTE CONSTITUÍDAS, ESTE SE OBRIGA A OBTER DO NOVO INVESTIDOR, E ENCAMINHAR À EMISSORA, PREVIAMENTE À NEGOCIAÇÃO, DECLARAÇÃO, POR ESCRITO, DE QUE (I) ENCONTRA-SE CIENTE DE QUE O INVESTIDOR ORIGINAL CONCORDOU EM SUBSCREVER E INTEGRALIZAR OS CRI SEM QUE AS GARANTIAS ESTIVESSEM DEVIDAMENTE CONSTITUÍDAS; (II) EXIME A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO DE TODA E QUALQUER RESPONSABILIDADE DEVIDO À NÃO CONSTITUIÇÃO DAS GARANTIAS; E (III) COMPROMETE-SE A OBTER AS MESMAS DECLARAÇÕES NO NOVO INVESTIDOR, CASO TENHA A INTENÇÃO DE NEGOCIAR NOVAMENTE OS CRI.

Declaro(amos), para todos os fins, que estou(amos) de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2020.

FUNDO DE INVESTIMENTO MOBILIÁRIO - FII UBS (BR) OFFICE

Subscritor

Paulo Barbieri
CPF: 287.807.108-47
Diretor

ISEC Securitizadora S.A.

Emissora

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF:

**ANEXO I AO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI DA
92ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A.**

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros e se relacionam tanto à Emissora, quanto aos devedores, quanto aos garantidores, à Cedente e aos próprios CRI objeto da Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da emissão:

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

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

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

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

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

c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa

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

d) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

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

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

f) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

g) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Securitizadora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações



societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

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

i) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora 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 Securitizadora. O ganho da Securitizadora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

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

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

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

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

n) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os

participantes do setor de securitização, a Securitizadora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

- o) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta: A Oferta dos CRI, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.
- p) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI estão sujeitos, na forma definida no Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
- q) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do Termo de Securitização.
- r) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e portanto a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.
- s) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria foi realizada pelos assessores legais e limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora e aos Imóveis Garantia, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas ou ambientais.
- (t) Perdas não cobertas pelos seguros contratados pela Devedora podem resultar em prejuízos, o que pode causar Efeito Adverso Relevante: A ocorrência de sinistros pode não estar integralmente coberta pelas apólices de seguros ou ainda qualquer irregularidade verificada nos Imóveis Garantia pode ocasionar a não cobertura securitária de um sinistro, o que pode vir a causar um efeito adverso relevante para a Devedora e para a Emissão.
- (u) Risco Referente à garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis outorgada em garantia dos Créditos Imobiliários: A Alienação Fiduciária de Imóvel prestada em favor dos Créditos Imobiliários não estarão, em sua totalidade, constituídas quando da liquidação da Oferta. Caso a Alienação Fiduciária de



Imóvel não venha a ser constituída nos prazos estipulados no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, haverá o vencimento antecipado da CCB com a consequente amortização antecipada dos CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ter dificuldades de reinvestimentos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

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

Os termos desde anexo iniciados em letra maiúscula possuem os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2020.

Ciente e de acordo:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) OFFICE

Subscritor


Danilo Barbieri
CPF: 287.297.108-47
Diretor

