
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI
DA 105ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF nº 09.304.427/0001-58**

E

↓

✓

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	9
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	10
CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....	13
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO.....	13
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI	16
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	21
CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	22
CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO.....	23
CLÁUSULA DEZ - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	29
CLÁUSULA ONZE - DAS DESPESAS EMISSÃO.....	30
CLÁUSULA DOZE - DA ASSEMBLEIA GERAL	34
CLÁUSULA TREZE - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI	36
CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE.....	40
CLÁUSULA QUINZE - DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	41
CLÁUSULA DEZESSEIS - DOS RISCOS	41
CLÁUSULA DEZESSETE - DISPOSIÇÕES GERAIS	46
CLÁUSULA DEZOITO - DAS NOTIFICAÇÕES	47
CLÁUSULA DEZENOVE - DO FORO	48
ANEXO I - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI.....	51

E

P

R

✓

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES:

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

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securizadora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 105ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securizadora S.A.*" ("Termo de Securitização" ou "Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários representados pelas CCI (conforme definidas abaixo), aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 105ª série da 1ª emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução CVM nº 414/04, a Instrução CVM nº 476/09 e as cláusulas abaixo redigidas.

II - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

<u>"Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante"</u>	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88;
<u>"Alienação Fiduciária de Imóveis"</u> :	Significa a alienação fiduciária dos imóveis para cuja aquisição serão destinados os recursos captados por cada uma das Devedoras no âmbito das

	respectivas CCB, nos termos do item 9 do Quadro Resumo de cada Cédula (“Imóveis”);
“Alienação Fiduciária de Quotas”:	Significa a alienação fiduciária das quotas representativas da totalidade do capital social das Devedoras, outorgada em favor da Securitizadora, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas;
“Assembleia Geral”	A assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme prevista na Cláusula Doze deste Termo de Securitização;
“Avalistas”:	Significam (a) YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.284.204/0001-18; e (b) ABRÃO MUSZKAT, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, economista, portador da cédula de identidade RG nº 2.935.505-9 SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 030.899.598-87, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, conjunto 41, Vila Nova Conceição.
“B3 segmento CETIP UTVM”	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (segmento CETIP UTVM);
“Banco Liquidante”:	ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
“CCBs” ou “Cédulas” ou “Cédulas de Crédito Bancário”:	Significa, quando designadas conjuntamente: (i) a Cédula de Crédito Bancário nº 41500548-5, emitida por HARMONY YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. em 09 de fevereiro de 2018, no valor de R\$ 17.040.000,00 (dezessete milhões e quarenta mil reais), posteriormente cedida pelo Credor nos termos do respectivo Contrato de Cessão (“CCB 01”); (ii) a Cédula de Crédito Bancário nº 41500551-5, emitida por LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. em 09 de fevereiro de 2018, no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), posteriormente cedida pelo Credor nos termos do respectivo Contrato de Cessão (“CCB 02”); (iii) a Cédula de Crédito Bancário nº 41500550-7, emitida por OLIVINO YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. em 09 de fevereiro de 2018, no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), posteriormente cedida pelo Credor nos termos do respectivo Contrato de Cessão (“CCB 03”); (iv) a Cédula de Crédito Bancário nº 41500549-3, emitida por STRONGER YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. em 09 de fevereiro de 2018, no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), posteriormente cedida pelo Credor nos termos do respectivo Contrato de Cessão (“CCB 04”);
“CCI” ou “Cédulas de Crédito Imobiliário”:	Significa, quando designadas conjuntamente: (i) 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia

	real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão, celebrada com a Instituição Custodiante para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 01 (“ <u>CCI 01</u> ”); (ii) 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão, celebrada com a Instituição Custodiante para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 02 (“ <u>CCI 02</u> ”); (iii) 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão, celebrada com a Instituição Custodiante para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 03 (“ <u>CCI 03</u> ”); e (iv) 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão, celebrada com a Instituição Custodiante para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 04 (“ <u>CCI 04</u> ”);
“ <u>Cedente</u> ” ou “ <u>Credor</u> ”	Significa a COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP , com sede na Cidade Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro Histórico, CEP90010-190, inscrito no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50;
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”:	Significa a cessão fiduciária da totalidade dos recursos de titularidade das Devedoras oriundos da comercialização das Unidades (“ <u>Direitos Creditórios</u> ”), nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária.
“ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”	A conta corrente nº 13473-9, agência 7307, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora;
“ <u>Contas do Patrimônio Separado CCB</u> ”	(a) a conta corrente nº 13580-2, agência 7307, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, relativa aos Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios concernentes à CCB 01; (b) a conta corrente nº 13560-3, agência 7307, Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, relativa aos Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios concernentes à CCB 02; (c) a conta corrente nº 13571-0, agência 7307, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, relativa aos Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios concernentes à CCB 03; e (d) a conta corrente nº 13603-1, agência 7307, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, relativa aos Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios concernentes à CCB 04;
“ <u>Contratos de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	Significam os “ <i>Instrumentos Particulares de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças</i> ”, a serem celebrados entre as Devedoras e a Securitizadora na forma do Anexo IV de cada CCB, por meio dos quais será prometida a outorga, à Securitizadora, da garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis;
“ <u>Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”	Significam os “ <i>Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças</i> ”, celebrados nesta data entre as Devedoras, seus respectivos sócios, e a Emissora, por meio dos quais

	foi outorgada, à Emissora, a garantia de Alienação Fiduciária de Quotas;
<u>“Contratos de Cessão Fiduciária”:</u>	Significam os <i>“Instrumentos Particulares de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”</i> , a serem celebrados entre as Devedoras e a Securitizadora na forma do Anexo V de cada CCB, por meio dos quais será outorgada à Securitizadora a Cessão Fiduciária;
<u>“Contratos de Cessão”:</u>	Significam os <i>“Instrumentos Particulares de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças”</i> celebrados entre o Credor, a Securitizadora, as Devedoras e os Avalistas, por meio do qual foram cedidos à Securitizadora os Créditos Imobiliários decorrentes das CCB;
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição, com Esforços Restritos de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 105ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação”</i> firmado, nesta data, entre a Emissora e o Coordenador Líder, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a oferta pública restrita dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 414/04 e da Instrução CVM nº 476/09;
<u>“Coordenador Líder”</u>	Significa o BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO , instituição financeira com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, 9º andar, CEP 22210-065, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55;
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Significa, quando designadas conjuntamente: (i) os créditos imobiliários decorrentes da CCB 01 (<u>“Créditos Imobiliários 01”</u>); (ii) os créditos imobiliários decorrentes da CCB 02 (<u>“Créditos Imobiliários 02”</u>); (iii) os créditos imobiliários decorrentes da CCB 03 (<u>“Créditos Imobiliários 03”</u>); e (iv) os créditos imobiliários decorrentes da CCB 04 (<u>“Créditos Imobiliários 04”</u>), que compreendem a obrigação de pagamento pelas Devedoras do Valor de Principal, dos Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pelas Devedoras por força das CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos das CCB;
<u>“Credor”</u>	Significa a COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP , com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro Histórico, CEP 90010-190, inscrito no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50;
<u>“CRI”</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 105ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;

“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários;
“Data de Emissão”	09 de fevereiro de 2018;
“Devedoras”:	Significa, quando designadas conjuntamente: (i) HARMONY YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 57, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.446.596/0001-77; (ii) LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 58, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.468.865/0001-0; (iii) OLIVINO YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 59, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.446.647/0001-60; e (iv) STRONGER YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 60, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.455.163/0001-88;
“Dia(s) Útil(eis)”:	Significa de segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais, para os pagamentos que forem realizados por meio da B3 segmento CETIP UTVM, e sábado, domingo, feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede das Devedoras e/ou do Cessionário, sem prejuízo o conceito de “dia útil” utilizado pela B3 segmento CETIP UTVM;
“Documentos da Operação”	Os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: <ul style="list-style-type: none"> (a) as Cédulas de Crédito Bancário; (b) as Cédulas de Crédito Imobiliário; (c) os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (d) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel; (e) os Contratos de Cessão Fiduciária; (f) os Contratos de Cessão; (g) o Contrato de Distribuição; (h) as Escrituras de Hipoteca; e (i) este Termo de Securitização.
“Emissão”	A 105ª série, da 1ª emissão, de CRI da Emissora, emitida por meio deste Termo de Securitização;
“Emissora” e “Securitizadora”	Significa a HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima,

	nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58;
“ <u>Escriturador</u> ”:	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora;
“ <u>Escrituras de Emissão de CCI</u> ”:	Significam os “ <i>Instrumentos Particulares de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> ” firmados, nesta data, entre a Emissora, na qualidade de emissora das CCI, e a Instituição Custodiante, por meio dos quais as CCI foram emitidas pela Emissora para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das CCB;
“ <u>Escrituras de Hipoteca</u> ”	Significam as “ <i>Escrituras Públicas de Constituição de Hipoteca</i> ” a serem outorgadas pelas Devedoras à Securitizadora na forma do Anexo VI de cada CCB, por meio do qual serão constituídas as Hipotecas;
“ <u>Hipotecas</u> ”	Significa a hipoteca das Unidades, a ser outorgada em favor da Securitizadora, nos termos das Escrituras de Hipoteca;
“ <u>IGP-M/FGV</u> ”	O Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“ <u>Instrução CVM nº 414/04</u> ”	A Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ”	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 539/13</u> ”	A Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 555/14</u> ”	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 583/16</u> ”:	A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor;
“ <u>Instrumentos de Garantia</u> ”	Significam os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, os Contratos de Cessão Fiduciária, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel e as Escrituras de Hipoteca, quando em conjunto;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 12.431/11</u> ”:	A Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 4.591/64</u> ”	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“ <u>Oferta Restrita</u> ”	A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
“ <u>Parte(s)</u> ”:	Significam o Emissor e o Agente Fiduciário, quando mencionados conjuntamente;

“ <u>Patrimônio Separado</u> ”	O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, as CCI e as Contas do Patrimônio Separado, após a instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente ao pagamento dos CRI, dos respectivos custos decorrentes da manutenção e administração do CRI, bem como todos os custos e despesas relacionados ao Patrimônio Separado;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes das CCB e das Contas do Patrimônio Separado;
“ <u>Remuneração</u> ”	A Remuneração dos CRI, conforme fórmula prevista neste Termo de Securitização;
“ <u>Sistema de Negociação</u> ”:	Significa a B3 segmento CETIP UTVM ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo BACEN e venha a ser contratada para a negociação das CCI;
“ <u>Titulares de CRI</u> ” ou “ <u>Investidores</u> ”	Os investidores profissionais definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, que tenham subscrito e integralizado os CRI, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos;
“ <u>Unidades</u> ”	Significam determinadas unidades autônomas de cada um dos empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos sobre os Imóveis, as quais deverão perfazer o percentual de 133% (cento e trinta e três por cento) do saldo das obrigações garantidas pelas Devedoras, com base na tabela de vendas em vigor à época do lançamento das unidades autônomas, líquida de comissões e prêmios sobre as vendas, sendo as unidades distribuídas proporcionalmente quanto à tipologia, e em todos os andares e prumadas, seguindo o método espiral, iniciando-se de baixo para cima pela unidade de final 1 (um), excluindo-se o primeiro e o último andares, as quais serão objeto das Hipotecas.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação 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 de sua 1ª emissão, 105ª série, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. Valor Nominal: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários de sua titularidade, com valor nominal global de R\$ 77.040.000,00 (setenta e sete milhões e quarenta mil reais), na Data de Emissão, devidamente identificados nos Anexos II, III, IV e V a este Termo de Securitização.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, encontram-se representados pelas CCI, emitidas pela Emissora sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04, e encontram-se descritos nas Escrituras de Emissão de CCI.

2.2.2. As CCI foram emitidas sem garantia real imobiliária e as Escrituras de Emissão encontram-se devidamente custodiadas junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931/04.

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

2.3. Valor de Aquisição: Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará às Devedoras o Valor de Aquisição (conforme definido nos Contratos de Cessão), na forma e condições estabelecidas nas respectivas CCB e nos respectivos Contratos de Cessão.

2.4. Titularidade dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração dos Contratos de Cessão.

2.5. Investimentos Permitidos: Em relação aos recursos que venham a ser depositados nas Contas do Patrimônio Separado fica estabelecido que a Emissora aplicará tais recursos em rendimentos de renda fixa do Banco Itaú Unibanco S.A ("Investimentos Permitidos").

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características do CRI: O CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

- (i) *Emissão*: 1ª;
- (ii) *Série*: 105ª;
- (iii) *Quantidade de CRI*: 77.040 (setenta e sete mil e quarenta);
- (iv) *Valor global da Emissão*: R\$ 77.040.000,00 (setenta e sete milhões e quarenta mil reais), na Data de Emissão;
- (v) *Valor Nominal Unitário*: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (vi) *Prazo*: 1830 (mil oitocentos e trinta) dias;

(vii) *Remuneração*: O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor de Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das 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 segmento CETIP UTVM, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescidos de uma sobretaxa de 4,75% (quatro inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a data da primeira integralização, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive;

(viii) *Periodicidade de Pagamento da Remuneração*: De acordo com a tabela constante do Anexo I a este Termo de Securitização;

(ix) *Regime Fiduciário*: Sim;

(x) *Garantias*: Não serão constituídas garantias em favor dos Titulares de CRI. Não obstante, foram ou serão constituídas, conforme aplicável, em favor da Emissora para garantir as obrigações assumidas pelas Devedoras nas respectivas Cédulas de Crédito Bancário, as seguintes garantias: (1) a Alienação Fiduciária de Quotas; (2) o Aval, bem como serão constituídas, nos termos da Cláusula Sexta das CCB, (3) as Cessões Fiduciárias; (4) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (5) a Hipoteca.

(xi) *Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*: B3 (Segmento UTVM)

(xii) *Data de Emissão*: 09 de fevereiro de 2018;

(xiii) *Local de Emissão*: São Paulo, SP;

(xiv) *Data de Vencimento Final*: 13 de fevereiro de 2023;

(xv) *Fatores de Risco*: Conforme Cláusula Dezesesseis deste Termo de Securitização

(xvi) *Forma*: Escritural

(xvii) *Coobrigação da Emissora*: Não há.

3.2. Registro de Distribuição e Negociação: Os CRI desta Emissão serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento UTVM), sendo a distribuição liquidada financeiramente através da B3 (Segmento UTVM), e para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento UTVM), sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente através da B3 (Segmento UTVM).

3.3. **Oferta Restrita:** A oferta dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. Não obstante, a Oferta Restrita deverá ser registrada perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), nos termos do artigo 1º, parágrafo 2º, do “**Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários**” (“**Código ANBIMA**”), vigente desde 1º de agosto de 2016, para fins de envio de informações à base de dados da ANBIMA.

3.3.1. Os CRI (i) somente poderão ser subscritos ou adquiridos por investidores profissionais, conforme definidos pelo artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“**Investidores Profissionais**”), não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos.

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

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, pelo Valor Nominal Unitário ou pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração desde a data da primeira integralização, devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

(i) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM e será registrada na ANBIMA, para fins de composição de base de dados, nos termos do item 3.3., acima; e

(ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

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

3.3.5. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.3.6. A Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que, haja colocação de um montante mínimo de R\$ 17.040.000,00 (dezessete milhões e quarenta mil reais) (“**Montante Mínimo**”), sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da

Oferta Restrita, deverão ser cancelados pela Emissora, por meio de celebração de aditamento a este Termo de Securitização.

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

3.3.8. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 3.3.6 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

3.4. Classificação de Risco: Os CRI desta Emissão não serão objeto de classificação de risco por empresa de *rating*.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos e integralizados, no mesmo ato, pelo seu Valor Nominal Unitário. Caso a totalidade dos CRI não sejam integralizados na mesma data, os CRI que foram integralizados depois da primeira data de integralização serão subscritos e integralizados pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração desde a data da primeira integralização até a data da efetiva integralização.

4.2. Forma de Integralização: A integralização será realizada à vista de acordo com os procedimentos da B3.

4.3. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Aquisição, nos termos dos Contratos de Cessão.

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

5.1. Remuneração: Os CRI farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira data de integralização, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos de um *spread* equivalente a 4,75% (quatro inteiros e setenta e cinco centésimos por cento), calculado conforme fórmula abaixo:

$$J = [VNb \times (Fator de Juros - 1)]$$

Onde:

J - Valor da remuneração devida em cada data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb - Valor Nominal Unitário na data da primeira integralização dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário do CRI, ou da última Data de Aniversário ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator de Juros - Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

Onde:

Fator DI - Produtório das Taxas DI, desde a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Onde:

N - Número de taxas DI over utilizadas.

k - Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

TDI_k - Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left[\left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$$

Onde:

DI_k - Taxa DI divulgada pela B3.

Fator Spread - Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo:

$$\text{Fator Spread} = \left(\frac{\text{Spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{dut}{252}}$$

Spread - 4,75 (quatro inteiros e setenta e cinco centésimos).

dut - Número de dias úteis entre a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior e a data de cálculo.

Observações:

- (i) a “Taxa DI” deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (vi) para a aplicação de “DIk” será sempre considerado a “Taxa DI” divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis);
- (vii) para os fins deste Termo o termo “Data de Aniversário” significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo I deste Termo de Securitização.

5.1.1. Se a Taxa DI não estiver disponível quando da data de vencimento da Remuneração, será utilizado, em sua substituição, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

5.1.2. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por um período superior a 10 (dez) dias, será aplicada, automaticamente, em seu lugar, a taxa média ponderada e ajustada das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, cursadas no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada no Sistema de Informações do Banco Central - SISBACEN, transação PEF1300, opção 3 - Taxas de Juros, opção SELIC Taxa-dia SELIC ou, na ausência desta, aquela que vier a substituí-la.

5.1.3. Para fins de cálculo da Remuneração, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que: (i) se inicia na data da primeira integralização dos CRI e termina na data de

pagamento efetivo da Remuneração, conforme Anexo I ao presente Termo de Securitização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na data do pagamento efetivo da Remuneração imediatamente anterior e termina na data de pagamento efetivo da Remuneração imediatamente subsequente, no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

5.2. **Amortização:** O Cálculo da Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será calculada da seguinte forma:

$$Aai = (VNb \times Tai)$$

Onde:

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

VNb - Conforme definido anteriormente.

Tai - Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização - Tai" nos termos estabelecidos nas tabelas constante do Anexo I deste documento.

5.3. **Prorrogação de Prazos:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente dos CRI (a) até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem que haja nenhum acréscimo aos valores a serem pagos; e (b) pelo número de dias necessários para assegurar que entre a data do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e a data do pagamento das obrigações referentes aos CRI sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis, sendo os valores de pagamento aqueles apurados conforme definido no Período de Capitalização, sem qualquer acréscimo.

5.4. **Amortização Ordinária dos CRI:** Os CRI serão amortizados, de acordo com a tabela constante do Anexo I a este Termo de Securitização.

5.5. **Pagamento da Remuneração:** O pagamento da Remuneração dos CRI será realizado, de acordo com a tabela constante do Anexo I a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. **Amortização Extraordinária Voluntária e Resgate Antecipado Voluntário:** A Emissora não poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRI.

6.2. Amortização Extraordinária Parcial e Resgate Antecipado Total: Os CRI serão amortizados extraordinariamente de forma parcial ou resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, quais sejam (i) nas hipóteses de decretação de vencimento antecipado de quaisquer das CCB; ou (ii) na hipótese de Pagamento Antecipado, conforme abaixo definido.

6.2.1. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a amortização extraordinária dos CRI, na hipótese de vencimento antecipado de parte das CCBS e o resgate antecipado total dos CRI, na hipótese de vencimento antecipado da totalidade das CCBS ou na hipótese de Pagamento Antecipado, conforme o caso. Neste caso, a Emissora deverá informar aos titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará a amortização extraordinária ou o resgate antecipado total, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento, através de notificação expressa do Devedor nesse sentido. Na hipótese de resgate antecipado dos CRI, a Emissora poderá, conforme o caso, se valer previamente de deliberação dos Titulares dos CRI para determinação do Evento de Vencimento Antecipado em face do Devedor, sendo certo que, neste caso, os Titulares dos CRI eventualmente dissidentes estarão plenamente vinculados à decisão dos demais Titulares dos CRI, caso o quórum de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização seja obedecido.

6.3. Eventos de Vencimento Antecipado das Cédulas: A exclusivo critério da Emissora, considerando os procedimentos descritos neste Termo de Securitização, cada uma das Cédulas poderão ser declaradas, independentemente das demais, vencidas antecipadamente, tornando-se imediatamente exigível, o valor total liberado à(s) respectiva(s) Devedora(s), incluindo o valor de principal atualizado pelos juros remuneratórios da(s) respectiva(s) CCB e demais encargos não amortizados, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, na ocorrência das seguintes hipóteses relativamente a cada umas das Cédulas (“Eventos de Vencimento Antecipado”):

(i) ocorrência de qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1.425 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor (“Código Civil Brasileiro”), observado, na hipótese de perecimentos das Garantias, o quanto previsto na alínea “xix”, abaixo;

(ii) não pagamento por parte da Devedora ou de quaisquer um dos Avalistas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento, de qualquer obrigação pecuniária prevista na respectiva Cédula, Contrato de Cessão e/ou em quaisquer um dos instrumentos de constituição das Garantias;

(iii) o vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora ou pelos Avalistas no âmbito do mercado de capitais e/ou mercado financeiro, em montante igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), não sanado em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da declaração do respectivo vencimento antecipado;

(iv) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida na respectiva Cédula ou Contrato de Cessão e/ou em quaisquer Instrumentos de Garantia (incluindo no caso de não fornecimento dos relatórios necessários para acompanhamento da Razão de Garantia), cuja mora não tenha sido sanada em até 15 (quinze) dias contados da data em que a Devedora receber notificação dando conta do descumprimento da obrigação;

(v) redução do capital social da Devedora ou distribuição de dividendos acima do valor máximo permitido, conforme fórmula indicada no subitem 5.1.1. da Cédula, exceto nos casos de redução de capital realizada para fins de absorção de prejuízos, conforme artigo 173 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

(vi) alteração do controle societário da Devedora que resulte em redução da participação da You Inc, suas controladas ou coligadas, ressalvada para transferência de quotas para terceiros investidores do Empreendimento Imobiliário, conforme prevista no item 9 do Quadro Resumo da respectiva Cédula, desde que esta não resulte em redução da participação da You Inc, suas controladas ou coligadas a um percentual inferior a 20% (vinte por cento) do capital social da Devedora, ou que permitam a destituição dos administradores indicados pela YOU Inc do cargo de administradora da Devedora, ficando desde já permitido a realização de operações societárias dentro do grupo econômico da You Inc, observado que as quotas da Devedora detidas pela You Inc, deverão sempre pertencer ao grupo econômico da You Inc, assim entendido desde que mantido o controle final pelo Sr. Abrão Muszkat;

(vii) alienação, cessão, doação ou qualquer transferência, se aplicável: (a) das quotas alienadas fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, enquanto tais quotas estiverem sujeitas à Alienação Fiduciária de Quotas, ressalvado o quanto previsto na alínea "vi", acima; (b) do Imóvel, objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, enquanto tal Imóvel estiver sujeito à Alienação Fiduciária de Imóvel; ou (c) dos Direitos Creditórios, cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

(viii) caso o memorial de incorporação do Imóvel não seja registrado e o efetivo lançamento do Empreendimento Imobiliário para comercialização no prazo de 2 (dois) anos contados da celebração do instrumento de compromisso de compra e venda do Imóvel, ressalvada a possibilidade de repactuação, relançamento ou substituição do Imóvel por novos imóveis, desde que devidamente autorizada pelo Credor ou, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, pela Emissora mediante aprovação em assembleia geral dos titulares de CRI;

(ix) cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de quotas) da Devedora, exceto se a operação societária for realizada dentro do grupo econômico de cada um dos sócios da Devedora, ficando certo que, se em razão da referida reorganização societária for criada nova sociedade que detenha a propriedade do Imóvel e, após a outorga da Escritura de Hipoteca, das Unidades: (a) o(s)

controlador(es) direto(s) de tal nova sociedade deverão constituir alienação fiduciária de quotas ou de ações, desde que não tenha ocorrido a Condição Resolutiva da Alienação Fiduciária das Quotas prevista no subitem 6.1.1. da respectiva Cédula; e, (b) serão vertidos a ela direitos e obrigações relativos ao Empreendimento não alcançados pela Cessão Fiduciária e pela Alienação Fiduciária de Imóvel, abrangidos pelas alíneas “ii” e “iii” do item 8 do Quadro Resumo da Cédula, sub-rogando-se a nova sociedade na posição de garantidora nos respectivos instrumentos, no que disser respeito a tais recebíveis e imóveis caso exista a obrigação de manter referidas garantias nos termos da Cláusula Sexta da Cédula;

(x) ocorrência de qualquer protesto de títulos da Devedora e dos Avalistas, cujo valor unitário ou agregado nos últimos 12 (doze) meses seja igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), desde que no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de recebimento da notificação do protesto, não sejam adotadas as medidas legalmente cabíveis, tais como a concessão de liminar para sustação do protesto, pagamento do título perante o tabelionato competente, ou ainda cancelamento do registro do protesto;

(xi) caso a Devedora e/ou os Avalistas, sejam negativados em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em valores superiores a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), desde que no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data em que tomar ciência do cadastro, não sejam adotadas as medidas legalmente cabíveis, tais como concessão de liminar para sustação do protesto, pagamento do título, ou ainda cancelamento do registro do protesto;

(xii) no caso de dissolução e/ou liquidação da Devedora;

(xiii) no caso de a Devedora ajuizar pedido de recuperação judicial, tenha a falência decretada ou, por qualquer motivo, encerre suas atividades;

(xiv) não cumprimento pela Devedora e/ou pelos Avalistas de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não estejam suspensos) ou arbitral final, que, individualmente ou em conjunto, resulte ou possa resultar em obrigação de pagamento de valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);

(xv) no caso de a Devedora comprovadamente prestar informações incompletas, falsas ou alteradas, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza e que possam razoavelmente levar ao descumprimento de obrigações previstas na Cédula, à constituição de qualquer uma das garantias de que tratam a Cédula e/ou quaisquer Instrumentos de Garantia;

(xvi) caso o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel não seja celebrado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação integral do preço de aquisição do Imóvel;

(xvii) caso a Alienação Fiduciária de Imóvel ou a Hipoteca não venham a ser registradas no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data das respectivas prenotações, prorrogável automaticamente por igual período caso a Emitente comprove que está cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelos Oficiais de Registro de Imóveis competentes e que não houve a baixa das referidas prenotações;

(xviii) caso a Devedora não apresente cópia do seu contrato social formalizando a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, indicando o seu devido arquivamento perante a Junta Comercial competente, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar desta data, prorrogável automaticamente, por uma única vez, por igual período caso a Devedora comprove que está cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pela referida Junta Comercial;

(xix) caso a Devedora não comprove a contratação do seguro indicado no item 6.1.4. da Cédula, com comprovação do endosso ao Credor e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Emissora, em até 60 (sessenta) dias contados da outorga da Escritura de Hipoteca; e

(xx) caso a Devedora não adote uma das medidas referidas no item 6.3. da Cédula, observado prazo de cura de até 60 (sessenta) dias, de modo a manter atendida a Razão de Garantia Mínima.

6.3.1. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado relativamente a quaisquer das Cédulas, não sanados nos respectivos prazos de cura, a Securitizadora deverá comunicar à respectiva Devedora da Cédula, bem como aos Avalistas para que eles promovam a amortização extraordinária referente ao valor da Cédula inadimplida, nos termos do item 6.4., abaixo, sem a incidência de qualquer prêmio. Caso a Devedora e/ou os Avalistas não realizem a amortização extraordinária referente ao valor da Cédula inadimplida dentro do prazo previsto no item 6.4., abaixo, a Emissora deverá divulgar fato relevante e, havendo pronunciamento de qualquer dos titulares dos CRI, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado, observados o quórum e os procedimentos previstos no Termo de Securitização. Não havendo pronunciamento de qualquer dos titulares dos CRI em até 2 (dois) contados da data de divulgação do fato relevante supramencionado, ou na hipótese de não instalação da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI por falta de quórum, a Securitizadora declarará o vencimento antecipado e a respectiva Devedora da(s) CCB deverá pagar todo e qualquer montante pendente de pagamento, ainda que não tenha ocorrido sua Data de Vencimento, incluindo o Valor de Principal ou saldo de Valor de Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios e encargos conforme descrito na Cédula, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de ser considerado em mora, hipótese em que a Emissora iniciará os procedimentos de excussão, inicialmente, das garantias vinculadas à(s) respectiva(s) Cédula(s) inadimplida(s).

6.3.2. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado relativamente a quaisquer das Cédulas, a respectiva Devedora obriga-se a comunicar ao Credor, assim como se obriga a prestar declaração, sempre que solicitada, sobre o cumprimento dos itens previstos acima.

6.4. **Pagamento Antecipado:** Sem prejuízo da Amortização Extraordinária Obrigatória, conforme prevista nas Cédulas, a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da emissão de cada Cédula, a respectiva Devedora, a seu exclusivo critério, poderá realizar a amortização extraordinária e antecipada total ou parcial da Cédula, mediante aviso à Emissora de 30 (trinta) dias de antecedência, desde que a Devedora amortize a referida Cédula pelo saldo devedor amortizado acrescido dos prêmios indicados na tabela abaixo, incidente sobre o valor do saldo devedor da Cédula, em caso de amortização total, ou sobre o valor a ser amortizado, em caso de amortização parcial.

Período	Percentual do Prêmio
13º mês contado da data de emissão (inclusive) até o 36º mês (inclusive) contado da data de emissão	1,0%
A Partir do 37º mês até a Data de Vencimento	0,5%

6.4.1. Não haverá a incidência de prêmio nas hipóteses em que a Devedora utilize recursos advindos da comercialização das Unidades para realização da amortização extraordinária e antecipada indicada acima.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. **Fatos Relevantes:** A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, mediante publicação na imprensa, no jornal indicado no item 14.1 deste Termo de Securitização, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. **Relatório Mensal:** A Emissora obriga-se a elaborar um relatório mensal e colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 28º (vigésimo oitavo) dia do mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i) saldo devedor dos CRI;
- (ii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI;
- (iii) critério de correção dos CRI;
- (iv) valor pago ao Titular dos CRI no mês;
- (v) despesas recorrentes do CRI no mês;

- (vi) valor recebido das Devedoras no mês; e
- (vii) Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI; e
- (viii) Apuração da Razão de Garantia, conforme definida nas CCB.

7.2.2. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.2.3. Sem prejuízo do disposto acima a Emissora fornecerá anualmente, até 31 de março de cada ano, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

7.3. Responsabilidade da Emissora: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.

7.4. Divulgação de Informações: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários de sua competência, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia.

7.5. Administração dos Créditos Imobiliários: A administração dos Créditos Imobiliários será exercida pela Emissora, sujeita às disposições dos Contratos de Cessão e deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 9º e 10 da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, sobre as CCI, as Garantias e a Contas do Patrimônio Separado.

8.2. Separação Patrimonial: Os Créditos Imobiliários, as Garantias, as CCI e a Contas do Patrimônio Separado sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se os CRI sejam integralmente amortizados.

8.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários, as Garantias, as CCI e as Contas do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações

inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

8.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições dos Contratos de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos nas Contas do Patrimônio Separado, bem como das parcelas de amortização do Valor Nominal Unitário, Remuneração e demais encargos acessórios.

8.5. Responsabilidade da Emissora: 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 mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas nos Contratos de Cessão e no Termo de Securitização, e/ou descumprimento de diretriz expressa do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. como agente fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da lei, regulamentação e do presente Termo de Securitização, representar os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

9.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- b) aceita integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- d) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- e) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no presente Termo;
- f) os Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado estão vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- g) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 6º da Instrução CVM nº 583/16;

- h) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- i) não possui qualquer relação com a Emissora, com o Cedente ou com as Devedoras que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- j) que assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- k) que conduz seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção, às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar as Leis Anticorrupção. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, ao Coordenador Líder detalhes de qualquer violação relativa às Leis Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes; e
- l) que na presente data atua como agente fiduciário em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora ou de sociedades do mesmo grupo econômico, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo X deste Termo.

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

- a) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;
- b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;
- c) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado;
- d) promover a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI;
- e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento;
- f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;

g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

h) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora;

i) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um evento de liquidação do Patrimônio Separado;

j) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

k) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;

l) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, do Cedente e/ou das Devedoras, conforme o caso;

m) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;

n) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

o) calcular, de acordo com a metodologia constante deste Termo, o valor unitário de cada CRI, disponibilizando-o aos Titulares de CRI e aos demais participantes do mercado, por meio eletrônico, tanto através de comunicação direta de sua central de atendimento, quanto do seu website <http://www.vortex.com.br/>;

p) fornecer, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis;

q) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações e da Instrução CVM nº 583/16, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações

referentes à Emissora e/ou às Devedoras, conforme o caso:

- (i) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
 - (ii) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Titulares de CRI;
 - (iii) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período;
 - (iv) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros de CRI realizados no período;
 - (v) destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;
 - (vi) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;
 - (vii) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, neste Termo de Securitização;
 - (viii) manutenção da suficiência e exequibilidade das Garantias;
 - (ix) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período; e
 - (x) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário a continuar a exercer a função;
- r) notificar os Titulares de CRI, por meio de aviso a ser publicado no prazo máximo de 90 (noventa) dias contado a partir da ciência da ocorrência, de eventual inadimplemento, pela Emissora, pelo Cedente ou pelas Devedoras de quaisquer obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada: (a) à CVM; (b) à B3; e (c) ao Banco Central do Brasil, quando se tratar de instituição por ele autorizada a funcionar;
- s) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras

assumidas neste Termo ou em instrumento equivalente, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo Cedente, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Instrução CVM nº 583/16.

- t) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da Securitizadora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- u) comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e
- v) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável.

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo parcelas trimestrais de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), atualizada anualmente pela variação acumulada do IPC-A, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do presente Termo de Securitização e as demais, nas mesmas datas dos trimestres subsequentes.

9.4.1. Os valores referidos no item 9.4., 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), 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. g

9.4.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas à Emissora, adicionalmente, o valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, à (i) reestruturação das características da operação; (ii) execução de garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais com as Devedoras e/ou com os titulares de CRI; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. ✓

9.5. Despesas do Agente Fiduciário: Enquanto a Emissora estiver administrando o Patrimônio Separado ✓

esta ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas com cartórios, publicações, transportes, alimentação, viagens e estadias por ela incorridas, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 15 (quinze) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

9.6. 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, uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

9.7. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI a que se refere o item anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 8 (oito) dias antes do termo final do prazo referido no item acima, caberá à Emissora efetuar-la.

9.8. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 9.6. acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

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

9.10. Obrigação: 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, nesses casos, 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 nº 583/16, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

9.12. Prévia Deliberação: 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 Geral de Titulares de CRI.

CLÁUSULA DEZ - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, à Instituição Custodiante e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Oferta Restrita, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pelas Devedoras nos termos das CCB e nos Contratos de Cessão;
- (v) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Oferta Restrita, não sanada em 15 (quinze) dias contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; e
- (vi) não substituição do Agente Fiduciário no prazo previsto abaixo, sendo que, nessa hipótese, não haverá a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, e sim a imediata obrigação da Emissora de convocar Assembleia de Titulares de CRI, nos termos do quórum de convocação.

10.1.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

10.1.2. A Emissora obriga-se, no caso de ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, auxiliar e continuar gerenciando as Contas do Patrimônio Separado até que ela seja efetivamente substituída nessas funções. Além disso, a Emissora obriga-se a fornecer qualquer informação e assinar todos os documentos necessários para a realização da substituição das Contas do Patrimônio Separado em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

10.1.3. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pela maioria dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral. A não realização da referida Assembleia de Titulares de CRI, por qualquer motivo, no prazo de 30 (trinta) dias mencionado acima será interpretada como manifestação favorável à liquidação do Patrimônio Separado.

10.1.4. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, das CCI, das Garantias e dos eventuais recursos das Contas do Patrimônio Separado integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, as Garantias e os eventuais recursos das Contas do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, das Garantias e dos eventuais recursos das Contas do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, as Garantias e os eventuais recursos das Contas do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

CLÁUSULA ONZE - DAS DESPESAS EMISSÃO

11.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, as custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) por mês atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *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.

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

11.1.2. Os valores referidos no item 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.

11.2. Despesas do Patrimônio Separado: Serão de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, registro contábil independente, auditoria, escrituração, taxa mensal da conta bancária do Patrimônio Separado, 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;

(ii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora relacionados a realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI; Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora;

(iii) as despesas de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado referente ao Patrimônio Separado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsas à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta Restrita, incluindo as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

(iv) 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 com recursos do Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;

(v) pagamento da taxa de administração do Patrimônio Separado;

(vi) os eventuais tributos ou taxas 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;

(vii) as taxas e tributos de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;

(viii) as perdas, danos diretos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos diretos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte do Agente Fiduciário e/ou da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial condenatória final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam comprovadamente de responsabilidade das Devedoras ou a elas atribuídos nos termos das CCB;

(ix) demais despesas previstas em lei, nos demais Documentos da Oferta Restrita, regulamentação aplicável ou neste Termo.

11.3. Remuneração da Emissora por Reestrutura do CRI: No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas à Emissora, adicionalmente, o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais com as Devedoras e/ou com os titulares de CRI; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos.

11.3.1. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração extraordinária (i) das Garantias, (ii) prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado; (iv) de assembleias gerais presenciais e aditamentos extraordinários aos Documentos da Operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. No caso de celebração de aditamentos extraordinários ao Termo de Securitização, será devido à Emissora, adicionalmente, o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações. Não será devido qualquer valor na hipótese de elaboração de aditamentos decorrentes das obrigações já assumidas nos Documentos da Operação.

11.4. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 11.2., acima, tais despesas desde que, sempre que possível, previamente aprovadas, serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

11.5. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 11.3 e 11.4 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 11.2. acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI;
- (iii) eventuais custos relacionados a perdas, danos e multas que venham a ser arbitrados contra a Emissora, no âmbito de suas atribuições, decorrentes de atos praticados de boa-fé, sem caracterização de culpa ou dolo, devidamente justificados; e
- (iv) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI.

11.5.1. 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 de CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI, na data da respectiva aprovação.

11.5.2. Em razão do quanto disposto na alínea (ii) do item 11.5 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra as Devedoras, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCB; (iii) 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 das CCB; (iv) 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 (v) 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.

CLÁUSULA DOZE - DA ASSEMBLEIA GERAL

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

12.2. Quórum para Convocação: A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Propostas de Deliberação: Observado o disposto no item 12.2 acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora tiver que exercer ativamente, renunciar ou de qualquer outra forma se manifestar em relação aos seus direitos e obrigações relativos aos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, às Garantias e/ou aos recursos oriundos das Contas do Patrimônio Separado integrantes do Patrimônio Separado, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente às Devedoras.

12.3.1. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada no item 12.3 acima, deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se, desde que respeitados os 15 (quinze) dias de antecedência para convocação da referida Assembleia de Titulares de CRI, cujo quórum deve corresponder ao quórum estabelecido nos itens 12.10 ou 12.11 deste Termo, conforme o caso, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização.

12.3.2. Após tomar conhecimento da definição tomada pelos Titulares de CRI, seja através do Agente Fiduciário ou por conta própria, a Emissora deverá exercer seus direitos e se manifestar, conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo, a Emissora permanecerá silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

12.3.3. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado frente às Devedoras, conforme o caso, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

12.4. Aplicação Legislativa: Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de

acionistas.

12.5. Prazo para Convocação: A convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado no jornal "O Estado de São Paulo" com a antecedência de 15 (quinze) dias corridos para a primeira convocação, ou de 8 (oito) dias para a segunda convocação, se aplicável, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos CRI em circulação, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuem o direito de voto.

12.6. Voto: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

12.7. Representação: Será obrigatória a presença da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

12.8. Presença do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário comparecerá à Assembleia de Titulares de CRI e prestará aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.9. Presidência da Assembleia de Titulares de CRI: A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Agente Fiduciário; (ii) ao diretor da Securitizadora; ou (iii) ao titular do CRI eleito pelos Titulares de CRI.

12.10. Deliberações: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, 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 presentes na referida Assembleia de Titulares de CRI.

12.11. Evento de Vencimento Antecipado, Propostas de Alteração e Renúncia: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, as matérias relativas: (i) às Datas de Pagamento dos CRI; (ii) à forma de cálculo do saldo devedor atualizado dos CRI, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios, amortização de principal dos CRI e parcela bruta dos CRI (conforme o caso); (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) às CCB que possa impactar os direitos dos Titulares de CRI; (v) à decretação de um Evento de Vencimento Antecipado não automático dos CRI; (v) quóruns de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; e/ou (vi) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação, ou pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela própria Emissora ou por nova securitizadora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova instituição administradora nomeada, se aplicável; deverão ser aprovadas seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

12.12. Periodicidade: As Assembleias de Titulares de CRI serão realizadas no prazo de 15 (quinze) dias a

contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia de Titulares de CRI nos termos da primeira convocação.

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

12.14. Dispensa de Convocação: É dispensada a convocação e realização de Assembleia de Titulares de CRI para (i) aprovação de atos e decisões necessários para o cumprimento de exigências legais ou de exigências apresentadas da CVM, cartórios de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis ou quaisquer outros órgãos regulatórios pertinentes; e (ii) alteração de erro de redação que não altere materialmente o presente Termo de Securitização e os direitos dos Titulares dos CRI.

12.15. Envio à CVM: As atas lavradas das assembleias gerais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, desde que a deliberação em assembleia seja divergente a esta disposição.

CLÁUSULA TREZE - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

13.1. Tratamento Tributário: 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, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto de renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI:

Imposto de Renda

Rendimentos nas Aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos produzidos pelos CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o Investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

Pessoas Jurídicas não Financeiras

O IRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito a ser compensado com o do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros

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 IRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15%. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão isentas de imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997).

Pessoas Físicas

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04.

Entidades Imunes e Isentas

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (art. 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (art. 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos Investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) e não sejam considerados residentes em paraíso fiscal, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por Investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%, exceto no caso de investidor pessoa física, em que os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (artigo 88, parágrafo único, da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, emitida pela Receita Federal do Brasil).

Contribuição Social para o Programa de Integração Social - PIS e Contribuição Social sobre o Faturamento - COFINS

Na sistemática não-cumulativa, as contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo permanente (arts. 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º das Leis nºs 10.637, de 30 de dezembro de 2002 e 10.833, de 29 de dezembro de 2003 e alterações subsequentes).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras, sujeitas à sistemática não cumulativa, são classificados como receitas financeiras e, desse modo, ficam sujeitos à incidência da COFINS, à alíquota de 4%, e da Contribuição ao PIS, à alíquota de 0,65%, na forma fixada pelo Decreto nº 8.426/2015.

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, não haverá a incidência das referidas contribuições sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento,

os rendimentos serão tributados pela COFINS, à alíquota de 4%, e pelo PIS, à alíquota de 0,65%.

Ganhos nas Alienações de CRI

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes

Não há uniformidade de interpretação quanto à tributação aplicável sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa física na alienação de CRI. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito da incidência do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação em certificados de recebíveis imobiliários, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação de CRI são tributados tais como os rendimentos de renda fixa, nos termos do artigo 65, caput e §1º, da Lei nº 8.981 e em conformidade com as alíquotas regressivas acima descritas; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação de CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei nº 8.383, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850, sujeitos, portanto, ao IRF a ser recolhido pelo vendedor até o último dia útil do mês subsequente ao da apuração do ganho de capital, à alíquota de 15%, estabelecida pelo inciso II do caput do artigo 2º da Lei nº 11.033.

Em virtude dessas divergências de interpretação e da inexistência de jurisprudência firmada sobre o assunto, recomenda-se aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

No caso de Investidores residentes ou domiciliados no exterior que investirem em CRI no país (i) de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº4.373, de 29 de setembro de 2014, e que (ii) não sejam domiciliados em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira, os ganhos auferidos nas operações realizadas em bolsas de valores são isentos de tributação, exceto se decorrente da alienação de ativos de renda fixa, enquanto que os ganhos auferidos nas demais operações realizadas em bolsa de mercadorias, de futuros e assemelhadas são tributados tais como os rendimentos de renda fixa e em conformidade com as alíquotas regressivas acima descritas..

Como o tema é controverso e inexistente jurisprudência firmada sobre o assunto, recomenda-se aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

Imposto sobre Operações Financeiras - IOF

Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução

CMN nº4.373), 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 e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do parágrafo 2º, inciso VI do artigo 32 do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE

14.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário), bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados na forma de avisos no jornal "O Estado de São Paulo" ou no Diário Oficial do Estado de São Paulo, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sem prejuízo do disposto na Cláusula Quatorze, sendo que todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas diretamente ou indiretamente pelas Devedoras com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

14.1.1. A publicação mencionada no item 14.1. 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.

14.2. Informações Periódicas: As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, cujos custos serão arcados pelos próprios prestadores da cláusula com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

14.3. Sistema de Envio de Atas: As atas lavradas das assembleias apenas serão encaminhadas à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os Titulares de CRI deliberaram pela publicação de determinada ata, observado o quórum da referida Assembleia nos termos da Cláusula Quatorze deste Termo, sendo que todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas diretamente ou indiretamente pelas Devedoras com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA QUINZE - DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro da Instituição Custodiante: O Termo de Securitização será entregue para registro à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/11, para que seja declarado pela Instituição Custodiante o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, as Garantias, as Contas do Patrimônio Separado, e os rendimentos auferidos por conta do investimento nos Investimentos Permitidos estão afetados, nos termos da declaração constante do Anexo IX deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZESSEIS - DOS RISCOS

16.1. Fatores de Risco: 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, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, às Garantias e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos relacionados, exclusivamente, à Emissora, aos CRI, às Garantias e à estrutura jurídica da presente Emissão:

RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E AO CENÁRIO ECONÔMICO

(i) Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária. A securitização de Créditos Imobiliários é uma modalidade de operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. 

Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações da Emissora perante os Investidores.

(ii) Credores Privilegiados (MP 2.158-35). A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em 

seu parágrafo único, ela prevê que permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

Apesar de a Emissora ter instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias, o Fundo de Reserva, os rendimentos auferidos por conta dos investimentos em Investimentos Permitidos e as Contas do Patrimônio Separado por meio deste Termo de Securitização, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, que a Emissora, eventualmente venham a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, das CCI, das Garantias, do Fundo de Reserva e dos rendimentos auferidos por conta dos investimentos em Investimentos Permitidos e dos recursos oriundos das Contas do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral do saldo devedor dos CRI atualizado após o pagamento das obrigações da Emissora.

(iii) Inflação. No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças na política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos “repiques” inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência.

(iv) Política Monetária. O governo federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e muitas vezes é 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 Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência.

(v) Ambiente Macroeconômico Internacional. O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente na América Latina, 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.

Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também economia dos países desenvolvidos como os Estados Unidos interferem consideravelmente o mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos e causam uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentassem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente, como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA

(i) 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 integralmente 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 dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia 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. 

(ii) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, as Garantias, as Contas do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, os rendimentos auferidos por conta dos investimentos em Investimentos Permitidos, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, as CCI, as Garantias e os rendimentos auferidos por conta dos investimentos em Investimentos Permitidos e os recursos oriundos das Contas do Patrimônio Separado, 

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.

(iii) 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 CRI vinculado a este Termo de Securitização.

(iv) Manutenção do Registro de Companhia Aberta. A Emissora possui registro de companhia aberta desde 19 de agosto de 2008, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de certificados de recebíveis imobiliários no último trimestre de 2010. 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 CRI vinculado a este Termo de Securitização.

(v) 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 CRI.

(vi) 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 CRI vinculado a este Termo de Securitização.

(vii) Verificação da capacidade das Devedoras de honrar suas obrigações. A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Devedoras de honrar com as suas

obrigações. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pelas Devedoras poderão comprometer a capacidade das Devedoras de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

- (i) Risco Tributário. O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Hoje, os rendimentos auferidos por investidores estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores. Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos Investidores em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a alíquota de 15%. De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o Investidor poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenham na alienação de seus CRI;
- (ii) Capacidade das Devedoras de honrarem suas obrigações. A amortização integral dos CRI depende fundamentalmente do pagamento pontual dos Créditos Imobiliários por parte das Devedoras. A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Devedoras de honrarem com as suas obrigações devendo cada Investidor procurar obter o máximo de informações acerca das Devedoras (incluindo acerca da situação patrimonial e do setor de atuação) antes de obter pelo investimento do CRI. A incapacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras pode impactar negativamente no fluxo de recebimento dos CRI
- (iii) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: Em função de sua natureza, os CRI distribuídos no mercado de capitais brasileiro são valores mobiliários pouco homogêneos, uma vez que possuem alto valor nominal e longos prazos de vencimento, sofrendo a concorrência dos títulos públicos e privados de curto prazo. 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 dos 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 nos CRI por todo o prazo da Emissão;
- (iv) Riscos de Insuficiência das Garantias: No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte

das Devedoras, Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução judicial das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser afetados;

(v) Risco em Função da Dispensa de Registro: A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Oferta Restrita não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

(vi) 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 stress poderá haver perdas por parte dos Investidores Profissionais em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual; e

(vii) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação das Devedoras, 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.

CLÁUSULA DEZESSETE - DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Relatório de Gestão: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

17.2. Prevalência das Disposições do Termo de Securitização: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes. 

17.3. Multa e Juros Moratórios: Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, aplicar-se-ão os mesmos encargos moratórios previstos nas CCB.

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

modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

17.6. Alterações Futuras: Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; (ii) pela Emissora; e (iii) pelo Agente Fiduciário, exceto se disposto de outra forma neste Termo.

17.6.1. Adicionalmente, as Partes concordam que os Documentos da Oferta Restrita poderão ser alterados, independentemente de anuência dos Titulares de CRI, conforme previsto no item 12.14. acima.

17.7. Independência: Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

17.8. Culpa ou Dolo: O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

CLÁUSULA DEZOITO - DAS NOTIFICAÇÕES

18.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2894, Conjunto 52

São Paulo/SP, CEP 01451-902,

At: Marcos Ribeiro do Valle Neto / Controladoria e Backoffice

Telefone: (11) 3062-6902

Correio eletrônico: mrvalle@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000

At.: Flavio Scarpelli/Eugenia Queiroga

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br

Website: www.vortexbr.com.br

Fone: (11) 3030-7177

18.1.1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados no item 18.1. acima. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem por correio eletrônico. Cada parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

CLÁUSULA DEZENOVE - DO FORO

19.1. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas nas Cédulas e de suas Garantias, podendo o Credor, contudo, optar pelo foro da sede das Devedoras ou do domicílio dos Garantidores, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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

São Paulo, 09 de fevereiro de 2018.

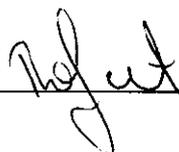
Espaço deixado intencionalmente em branco.

Páginas de assinaturas abaixo.

(Página 1/2 de assinatura do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários" celebrado entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

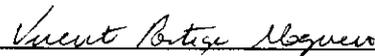
Emissora



Nome:

Cargo:

Rodrigo Faria Estrada
CPF 045.294.047-81
CI 09.835.866-6-RJ



Nome:

Cargo:

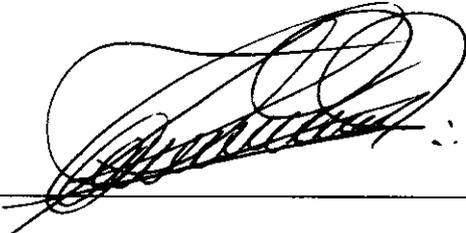
Vicente Postiga Nogueira
RG: 877836
CPF: 076.811.148-07



(Página 2/2 de assinatura do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários" celebrado entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

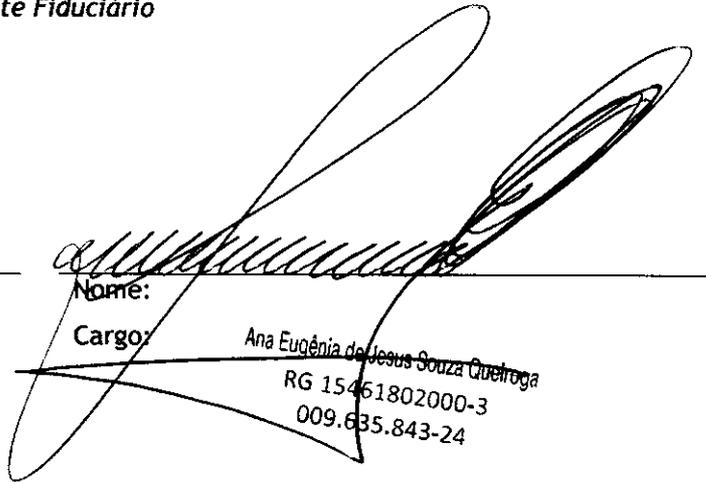
Agente Fiduciário



Nome:

Cargo:

Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27

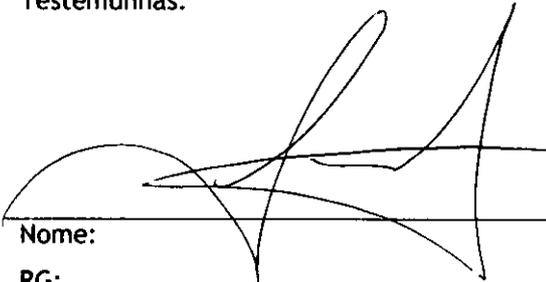


Nome:

Cargo:

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga
RG 15461802000-3
009.635.843-24

Testemunhas:

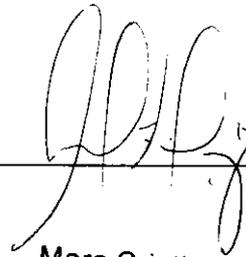


Nome:

RG:

CPF:

Renato Gouveia Borgonove
RG: 19.896.765-2
CPF: 157.716.178-57



Nome:

RG:

CPF:

Mara Cristina Lima
RG: 23.199.917-3
CPF: 148.236.208-28



ANEXO I - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Período:	Data de Vencimento do CRI Sênior	Valor Global da Série	Preço Unitário (P.U.) (SDI)	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	09/02/2018	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00		
1	13/03/2018	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	11/04/2018	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	11/05/2018	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	12/06/2018	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	11/07/2018	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	13/08/2018	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	11/09/2018	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	11/10/2018	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	13/11/2018	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	11/12/2018	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	11/01/2019	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	12/02/2019	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	12/03/2019	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	11/04/2019	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	13/05/2019	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	11/06/2019	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	11/07/2019	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	13/08/2019	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	11/09/2019	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
20	11/10/2019	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
21	12/11/2019	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
22	11/12/2019	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
23	13/01/2020	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
24	11/02/2020	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
25	11/03/2020	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
26	14/04/2020	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
27	12/05/2020	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
28	12/06/2020	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
29	13/07/2020	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
30	11/08/2020	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim

31	11/09/2020	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
32	14/10/2020	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
33	11/11/2020	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
34	11/12/2020	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
35	12/01/2021	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
36	11/02/2021	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
37	11/03/2021	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
38	13/04/2021	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
39	11/05/2021	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
40	11/06/2021	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
41	13/07/2021	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
42	11/08/2021	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
43	13/09/2021	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
44	13/10/2021	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
45	11/11/2021	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
46	13/12/2021	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
47	11/01/2022	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
48	11/02/2022	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
49	11/03/2022	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
50	12/04/2022	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
51	11/05/2022	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
52	13/06/2022	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
53	12/07/2022	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
54	11/08/2022	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
55	13/09/2022	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
56	11/10/2022	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
57	11/11/2022	R\$77.040.000,00	R\$1.000,00	22,1184%	Sim
58	13/12/2022	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
59	11/01/2023	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
60	13/02/2023	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

E

P

✓

ANEXO II - IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 01

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 09 de fevereiro de 2018.
--	--

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

1. EMISSORA		
Razão Social: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		
CNPJ/MF: 09.304.427/0001-58		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano.		
CEP: 01.451-902	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano		
CEP: 01.452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: HARMONY YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.		
CNPJ/MF: 28.446.596/0001-77		
Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 57, Vila Nova Conceição		
CEP: 04543-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO
É 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da Cédula de Crédito Bancário nº 41500548-5 emitida pela Devedora em 09 de fevereiro de 2018, no valor de R\$ 17.040.000,00 (dezesete milhões, quarenta mil reais), em favor da Emissora, posteriormente cedida à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 17.040.000,00 (dezesete milhões, quarenta mil reais).
--

6. GARANTIAS DA CCB
(i) alienação fiduciária das quotas representativas da totalidade do capital social da Devedora, conforme anteriormente qualificada, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de

Quotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças", celebrado nesta data entre a Devedora, seus respectivos sócios e a Emissora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas");

(ii) promessa de alienação fiduciária do imóvel, conforme definido no item 9 do Quadro Resumo da CCB ("Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel"), formalizada nos termos do "*Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emitente e a Securitizadora nos termos da Cláusula Sexta da CCB ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel");

(iii) cessão fiduciária ("Cessão Fiduciária") (a) da totalidade dos recursos de titularidade da Emitente oriundos comercialização das Unidades (conforme abaixo definido) ("Direitos Creditórios"), formalizada nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora nos termos da Cláusula Sexta da CCB ("Contrato de Cessão Fiduciária");

(iv) hipoteca sobre determinadas unidades autônomas do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido sobre o Imóvel, as quais perfazem o percentual de 133% (cento e trinta e três por cento) do saldo das obrigações garantidas pela Devedora (respectivamente "Unidades" e "Hipoteca"), formalizada por meio da celebração de "*Escritura Pública de Constituição de Hipoteca*" a ser outorgada pela Devedora em favor da Emissora nos termos da Cláusula Sexta da CCB ("Escritura de Hipoteca"); e

(v) aval outorgado por (a) **YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 11.284.204/0001-18; e (b) **ABRÃO MUSZKAT**, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, economista, portador da cédula de identidade RG n.º 2.935.505-9 SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 030.899.598-87, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, conjunto 41, Vila Nova Conceição ("Avalistas" e "Aval", respectivamente).

(Sendo que o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária, a Hipoteca e o Aval são denominados em conjunto "Garantias")

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Data do Primeiro Vencimento	12/03/2018
Data de Vencimento Final	10/11/2022
Prazo Total	57 (cinquenta e sete) meses, contados da Data de Emissão;
Valor de Principal	R\$ 17.040.000,00 (dezesete milhões e quarenta mil reais), na Data de Emissão;
Juros Remuneratórios	O Valor de Principal não será atualizado monetariamente. Sobre o

	<p>Valor de Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das 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 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (segmento CETIP UTM), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) ("Taxa DI"), acrescidos de uma sobretaxa de 5% (cinco por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a data de desembolso, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento da Cédula, exclusive;</p>
<p>Encargos Moratórios:</p>	<p>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas na Cédula, ou atraso, por parte da Devedora, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, também definidos na Cédula, será devido pela Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor de Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) aplicação de multa não indenizatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o saldo devedor da CCB devido e não pago; e (ii) aplicação, sobre o saldo total vencido e não pago, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora. <p>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na Cédula, a Devedora, a contar da data de notificação, está sujeita a aplicação de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.</p>
<p>Periodicidade de Pagamento</p>	<p>Mensalmente, a partir de 12 de março de 2018, inclusive;</p>
<p>Demais características</p>	<p>O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão definidas na própria CCB.</p>





ANEXO III - IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 02

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 09 de fevereiro de 2018.
--	--

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

1. EMISSORA		
Razão Social: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		
CNPJ/MF: 09.304.427/0001-58		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano.		
CEP: 01.451-902	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano		
CEP: 01.452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.		
CNPJ/MF: 28.468.865/0001-04		
Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 58, Vila Nova Conceição		
CEP: 04543-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO
É 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da Cédula de Crédito Bancário nº 41500551-5 emitida pela Devedora em 09 de fevereiro de 2018, no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), em favor da Emissora, posteriormente cedida à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).
--

6. GARANTIAS DA CCB
(i) alienação fiduciária das quotas representativas da totalidade do capital social da Devedora, conforme anteriormente qualificada, nos termos do <i>"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em</i>

Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças", celebrado nesta data entre a Devedora, seus respectivos sócios e a Emissora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas");

(ii) promessa de alienação fiduciária do imóvel, conforme definido no item 9 do Quadro Resumo da CCB ("Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel"), formalizada nos termos do "*Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emitente e a Securitizadora nos termos da Cláusula Sexta da CCB ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel");

(iii) cessão fiduciária ("Cessão Fiduciária") (a) da totalidade dos recursos de titularidade da Emitente oriundos comercialização das Unidades (conforme abaixo definido) ("Direitos Creditórios"), formalizada nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora nos termos da Cláusula Sexta da CCB ("Contrato de Cessão Fiduciária");

(iv) hipoteca sobre determinadas unidades autônomas do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido sobre o Imóvel, as quais perfazem o percentual de 133% (cento e trinta e três por cento) do saldo das obrigações garantidas pela Devedora (respectivamente "Unidades" e "Hipoteca"), formalizada por meio da celebração de "*Escritura Pública de Constituição de Hipoteca*" a ser outorgada pela Devedora em favor da Emissora nos termos da Cláusula Sexta da CCB ("Escritura de Hipoteca"); e

(v) aval outorgado por (a) **YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 11.284.204/0001-18; e (b) **ABRÃO MUSZKAT**, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, economista, portador da cédula de identidade RG n.º 2.935.505-9 SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 030.899.598-87, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, conjunto 41, Vila Nova Conceição ("Avalistas" e "Aval", respectivamente).

(Sendo que o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária, a Hipoteca e o Aval são denominados em conjunto "Garantias")

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Data do Primeiro Vencimento	12/03/2018
Data de Vencimento Final	10/02/2023
Prazo Total	60 (sessenta) meses, contados da Data de Emissão;
Valor de Principal	R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão;
Juros Remuneratórios	O Valor de Principal não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor de Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a

	<p>100% (cem por cento) da variação acumulada das 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 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (segmento CETIP UTM), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) ("Taxa DI"), acrescidos de uma sobretaxa de 5% (cinco por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a data de desembolso, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento da Cédula, exclusive;</p>
Encargos Moratórios:	<p>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas na Cédula, ou atraso, por parte da Devedora, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, também definidos na Cédula, será devido pela Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor de Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento:</p> <ul style="list-style-type: none"> (iii) aplicação de multa não indenizatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o saldo devedor da CCB devido e não pago; e (iv) aplicação, sobre o saldo total vencido e não pago, de juro moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora <p>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na Cédula, a Devedora, a contar da data de notificação, está sujeita a aplicação de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.</p>
Periodicidade de Pagamento	Mensalmente, a partir de 12 de março de 2018, inclusive;
Demais características	O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão definidas na própria CCB.

Handwritten signature and checkmark on the right side of the page.

ANEXO IV - IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 03

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 09 de fevereiro de 2018.
--	--

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

1. EMISSORA		
Razão Social: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		
CNPJ/MF: 09.304.427/0001-58		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano.		
CEP: 01.451-902	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano		
CEP: 01.452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: OLIVINO YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.		
CNPJ/MF: 28.446.647/0001-60		
Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 59, Vila Nova Conceição		
CEP: 04543-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO
É 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da Cédula de Crédito Bancário nº 41500550-7 emitida pela Devedora em 09 de fevereiro de 2018, no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), em favor da Emissora, posteriormente cedida à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 20.00.000,00 (vinte milhões de reais).

6. GARANTIAS DA CCB
(i) alienação fiduciária das quotas representativas da totalidade do capital social da Devedora, conforme

anteriormente qualificada, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”, celebrado nesta data entre a Devedora, seus respectivos sócios e a Emissora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”);

(ii) promessa de alienação fiduciária do imóvel, conforme definido no item 9 do Quadro Resumo da CCB (“Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel”), formalizada nos termos do “Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a Emitente e a Securitizadora nos termos da Cláusula Sexta da CCB (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”);

(iii) cessão fiduciária (“Cessão Fiduciária”) (a) da totalidade dos recursos de titularidade da Emitente oriundos comercialização das Unidades (conforme abaixo definido) (“Direitos Creditórios”), formalizada nos termos do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora nos termos da Cláusula Sexta da CCB (“Contrato de Cessão Fiduciária”);

(iv) hipoteca sobre determinadas unidades autônomas do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido sobre o Imóvel, as quais perfazem o percentual de 133% (cento e trinta e três por cento) do saldo das obrigações garantidas pela Devedora (respectivamente “Unidades” e “Hipoteca”), formalizada por meio da celebração de “Escritura Pública de Constituição de Hipoteca” a ser outorgada pela Devedora em favor da Emissora nos termos da Cláusula Sexta da CCB (“Escritura de Hipoteca”); e

(v) aval outorgado por (a) YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.284.204/0001-18; e (b) ABRÃO MUSZKAT, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, economista, portador da cédula de identidade RG nº 2.935.505-9 SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 030.899.598-87, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, conjunto 41, Vila Nova Conceição (“Avalistas” e “Aval”, respectivamente).

(Sendo que o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária, a Hipoteca e o Aval são denominados em conjunto “Garantias”)

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Data do Primeiro Vencimento	12/03/2018
Data de Vencimento Final	10/02/2023
Prazo Total	60 (sessenta) meses, contados da Data de Emissão;
Valor de Principal	R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão;
Juros Remuneratórios	O Valor de Principal não será atualizado monetariamente. Sobre o

	<p>Valor de Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das 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 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (segmento CETIP UTM), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) ("<u>Taxa DI</u>"), acrescidos de uma sobretaxa de 5% (cinco por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a data de desembolso, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento da Cédula, exclusive;</p>
<p>Encargos Moratórios:</p>	<p>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas na Cédula, ou atraso, por parte da Devedora, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, também definidos na Cédula, será devido pela Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor de Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento:</p> <ul style="list-style-type: none"> (v) aplicação de multa não indenizatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o saldo devedor da CCB devido e não pago; e (vi) aplicação, sobre o saldo total vencido e não pago, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora. <p>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na Cédula, a Devedora, a contar da data de notificação, está sujeita a aplicação de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.</p>
<p>Periodicidade de Pagamento</p>	<p>Mensalmente, a partir de 12 de março de 2018, inclusive;</p>
<p>Demais características</p>	<p>O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão definidas na própria CCB.</p>





ANEXO V - IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 04

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 09 de fevereiro de 2018.
--	--

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	04	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------------	---------------	-----------	--------------------	-----------------

1. EMISSORA		
Razão Social: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		
CNPJ/MF: 09.304.427/0001-58		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano.		
CEP: 01.451-902	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano		
CEP: 01.452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: STRONGER YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.		
CNPJ/MF: 28.455.163/0001-88		
Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 60, Vila Nova Conceição		
CEP: 04543-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO
É 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da Cédula de Crédito Bancário nº 41500549-3 emitida pela Devedora em 09 de fevereiro de 2018, no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), em favor da Emissora, posteriormente cedida à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).
--

6. GARANTIAS DA CCB
(i) alienação fiduciária das quotas representativas da totalidade do capital social da Devedora, conforme anteriormente qualificada, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em

g

f

e
✓

Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças", celebrado nesta data entre a Devedora, seus respectivos sócios e a Emissora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas");

(ii) promessa de alienação fiduciária do imóvel, conforme definido no item 9 do Quadro Resumo da CCB ("Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel"), formalizada nos termos do *"Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a Emitente e a Securitizadora nos termos da Cláusula Sexta da CCB ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel");

(iii) cessão fiduciária ("Cessão Fiduciária") (a) da totalidade dos recursos de titularidade da Emitente oriundos comercialização das Unidades (conforme abaixo definido) ("Direitos Creditórios"), formalizada nos termos do *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora nos termos da Cláusula Sexta da CCB ("Contrato de Cessão Fiduciária");

(iv) hipoteca sobre determinadas unidades autônomas do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido sobre o Imóvel, as quais perfazem o percentual de 133% (cento e trinta e três por cento) do saldo das obrigações garantidas pela Devedora (respectivamente "Unidades" e "Hipoteca"), formalizada por meio da celebração de *"Escritura Pública de Constituição de Hipoteca"* a ser outorgada pela Devedora em favor da Emissora nos termos da Cláusula Sexta da CCB ("Escritura de Hipoteca"); e

(v) aval outorgado por (a) **YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.284.204/0001-18; e (b) **ABRÃO MUSZKAT**, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, economista, portador da cédula de identidade RG nº 2.935.505-9 SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 030.899.598-87, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, conjunto 41, Vila Nova Conceição ("Avalistas" e "Aval", respectivamente).

(Sendo que o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária, a Hipoteca e o Aval são denominados em conjunto "Garantias")

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Data do Primeiro Vencimento	12/03/2018
Data de Vencimento Final	10/02/2023
Prazo Total	60 (sessenta) meses, contados da Data de Emissão;
Valor de Principal	R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão;
Juros Remuneratórios	O Valor de Principal não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor de Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a

	<p>100% (cem por cento) da variação acumulada das 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 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (segmento CETIP UTM), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) ("Taxa DI"), acrescidos de uma sobretaxa de 5% (cinco por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a data de desembolso, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento da Cédula, exclusive;</p>
Encargos Moratórios:	<p>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas na Cédula, ou atraso, por parte da Devedora, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, também definidos na Cédula, será devido pela Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor de Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento:</p> <ul style="list-style-type: none"> (vii) aplicação de multa não indenizatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o saldo devedor da CCB devido e não pago; e (viii) aplicação, sobre o saldo total vencido e não pago, de juro moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora. <p>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na Cédula, a Devedora, a contar da data de notificação, está sujeita a aplicação de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.</p>
Periodicidade de Pagamento	Mensalmente, a partir de 12 de março de 2018, inclusive;
Demais características	O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão definidas na própria CCB.

E

✓

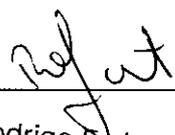
✓

ANEXO VI - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 105ª Série de sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que o Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Coordenador Líder") e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pelo Agente Fiduciário no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 09 de fevereiro de 2018.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A



Nome:
Cargo: Rodrigo Faria Estrada
CPF 045.294.047-81
CI 09.835.866-6-R1



Nome:
Cargo: Vicente Postiga Nogueira
RG: 877836
CPF: 076.811.148-07

ANEXO VI - DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 105ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que o Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Coordenador Líder"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder: (i) a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 09 de fevereiro de 2018.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27

Nome:

Cargo:

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga
RG 15461802000-3
009.635.843-24

ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, instituição financeira com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, 9º andar, CEP 22210-065, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada "Coordenador Líder"), intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 105ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 09 de fevereiro de 2018.

BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO
Coordenador Líder

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO IX - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de se Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante dos "Instrumentos Particulares de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural" firmados, em 09 de fevereiro de 2018, entre a Emissora e a Instituição Custodiante ("Escrituras de Emissão de CCI"), por meio dos quais foram emitida as Cédulas de Crédito Imobiliário definidas no Termo de Securitização como CCI 01, CCI 02, CCI 03 e CCI 04, **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia as Escrituras de Emissão de CCI e que as CCI 01, CCI 02, CCI 03 e a CCI 04 se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 105ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI 01, CCI 02, CCI 03 e a CCI 04 por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante (na qualidade de agente fiduciário) em 09 de fevereiro de 2018 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/1997, regime fiduciário este ora registrado nesta instituição custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e as Escrituras de Emissão, por meio das quais as CCI foram emitidas, encontram-se, respectivamente, registrados e custodiados nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, em 09 de fevereiro de 2018.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27

Instituição Custodiante

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga
RG 15461802000-3
009.635.843-24

ANEXO X - OPERAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 68ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$ 22.400.000,00
Taxa de Juros	IPCA/IBGE + 10,50% aa
Quantidade	22.400
Data de Emissão	17 de agosto de 2016
Data de Vencimento	17 de agosto de 2020
Garantias	Aval; Cessão Fiduciária ;Alienação Fiduciária de Imóveis; Fundo de Liquidez; Fundo de Obras; Regime Fiduciario; Patrimonio Separado
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 7.1.2 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização
Enquadramento	Inadimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 70ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$ 200.000.000,00
Taxa de Juros	CDI + 100% 2,40%
Quantidade	200.000
Data de Emissão	21 de novembro de 2016
Data de Vencimento	25 de novembro de 2019
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas
Resgate Antecipado	N/A
Amortização	Nos termos da Clausula 5.3 do TS
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 71ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$ 31.250.000,00
Taxa de Juros	IPCA/IBGE + 8,29% a.a
Quantidade	31.250
Data de Emissão	7 de novembro de 2016
Data de Vencimento	03 de novembro de 2031
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios; AF de fração ideal; AF cotas
Resgate Antecipado	N/A
Amortização	Nos termos da Clausula 5.1 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 72ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$ 31.250.000,00
Taxa de Juros	IPCA/IBGE + 8,29% a.a
Quantidade	31.250
Data de Emissão	7 de novembro de 2016
Data de Vencimento	03 de novembro de 2031
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios; AF de fração ideal; AF cotas
Resgate Antecipado	N/A
Amortização	Nos termos da Clausula 5.1 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 74ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$ 65.000.000,00
Taxa de Juros	113% DI
Quantidade	65.000
Data de Emissão	8 de maio de 2017
Data de Vencimento	25 de maio de 2020
Garantias	AF Quotas CF Recebíveis CF direitos
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 6.1 do TS
Amortização	Nos termos da Clausula 6.1 do TS
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 75ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$ 13.150.000,00
Taxa de Juros	IPCA/IBGE+10,50% aa
Quantidade	13.150
Data de Emissão	30 de Novembro de 2016
Data de Vencimento	30 de Novembro de 2020
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas; Alienação Fiduciária de Imóvel, Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel e a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários.
Resgate Antecipado	N/A
Amortização	Nos termos da Clausula 5 do TS.

Enquadramento	Inadimplente
---------------	--------------

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 76ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$ 25.000.000,00
Taxa de Juros	CDI + 100% 6% aa
Quantidade	25.000
Data de Emissão	15 de dezembro de 2016
Data de Vencimento	22 de junho de 2020
Garantias	Não há garantias constituídas no CRI. Não obstante, foram constituídas em favor da Emissora para garantir as obrigações assumidas pela Devedora na Cédula de Crédito Bancário, as seguintes garantias: (1) a Alienação Fiduciária de Ações; (2) a Alienação Fiduciária de Cotas; (3) a Cessão Fiduciária; (4) a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; e (5) o Aval.
Resgate Antecipado	N/A
Amortização	N/A
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 83ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$ 6.200.000,00
Taxa de Juros	IPCA/IBGE + 12% a.a
Quantidade	6.200
Data de Emissão	07 de julho de 2017
Data de Vencimento	15 de julho de 2024
Garantias	Alienação Fiduciária de Ações, a Alienação Fiduciária de Ações – SPE SJC e o Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora;
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 6.1 do TS
Amortização	Nos termos da Clausula 6.1 do TS
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 84ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$ 100.000.000,00
Taxa de Juros	100% CDI + 1,8% a.a
Quantidade	100
Data de Emissão	16 de maio de 2017

Data de Vencimento	17 de maio de 2021
Garantias	AF de imoveis
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 6.1 do TS
Amortização	Nos termos da Clausula 6.1 do TS
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 86ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$ 60.000.000,00
Taxa de Juros	IGP-M + 12% a.a
Quantidade	60.000
Data de Emissão	9 de agosto de 2017
Data de Vencimento	20 de agosto de 2022
Garantias	Coobrigação, a Fiança, a Alienação Fiduciária de Ações e a Cessão Fiduciária
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 10.1 do TS
Amortização	Nos termos da Clausula 10.1 do TS
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 89ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$ 6.200.000,00
Taxa de Juros	IPCA/IBGE + 12% a.a
Quantidade	6.200
Data de Emissão	07 de julho de 2017
Data de Vencimento	15 de julho de 2024
Garantias	São: Alienação Fiduciária de Ações, a Alienação Fiduciária de Ações – SPE SJC e o Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora;
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 6.1 do TS
Amortização	Nos termos da Clausula 6.1 do TS
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 95ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$ 7.458.000,00
Taxa de Juros	9% a.a
Quantidade	7.458
Data de Emissão	28 de setembro de 2017
Data de Vencimento	09 de julho de 2021

Garantias	Não há
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 6.1 do TS
Amortização	Nos termos da Clausula 6.1 do TS
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 96ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$ 120.000.000,00
Taxa de Juros	100% CDI
Quantidade	120.000
Data de Emissão	01 de novembro de 2017;
Data de Vencimento	23 de novembro de 2020
Garantias	Não há
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 6.1 do TS
Amortização	Nos termos da Clausula 6.1 do TS
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 98ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$ 24.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 9,50000%
Quantidade	24.000
Data de Emissão	20/12/2017
Data de Vencimento	20/12/2022
Garantias	São: Coobrigação; Fundo de Reserva, Regime Fiduciário e conseqüente constituição do Patrimônio Separado;
Resgate Antecipado	N/A
Amortização	Nos termos da Clausula 5.3 do TS
Enquadramento	Adimplente