

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE**

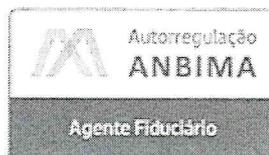
**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 92ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA**



**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ nº 08.769.451/0001-08



## ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES .....	3
CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	13
CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO .....	16
CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI .....	20
CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E REMUNERAÇÃO DOS CRI.....	21
CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA PARCIAL OU RESGATE ANTECIPADO TOTAL.....	25
CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA .....	29
CLÁUSULA OITAVA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS .....	31
CLÁUSULA NONA – AGENTE FIDUCIÁRIO .....	34
CLÁUSULA DÉCIMA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	41
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – ASSEMBLEIA GERAL .....	42
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DESPESAS DA EMISSÃO.....	46
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	49
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – PUBLICIDADE .....	52
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	53
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – NOTIFICAÇÕES .....	53
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – RISCOS.....	54
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DISPOSIÇÕES FINAIS .....	59
CLÁUSULA DÉCIMA NONA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	60
CLÁUSULA VIGÉSIMA – FORO.....	60

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 92ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular,

**I. ISEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Securizadora”); e

E, na qualidade de agente fiduciário,

**II. SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira atuando por sua filial localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Agente Fiduciário”);

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 92ª Série da 4ª Emissão da Isec Securizadora S.A.* (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários (abaixo definido) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série da 4ª Emissão da Isec Securizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução da CVM nº 414, a Instrução da CVM nº 476, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

**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:

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

encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

<u>"Agente Fiduciário"</u>	A <b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada;
<u>"Alienação Fiduciária de Ações"</u>	A alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Devedora, constituída em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;
<u>"Alienação Fiduciária de Imóveis"</u>	A alienação fiduciária dos Imóveis Garantia, constituída em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;
<u>"ANBIMA"</u>	A <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS</b> , associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;
<u>"Assembleia Geral de Titulares de CRI"</u>	As Assembleias gerais de titulares de CRI, a serem realizadas em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização;
<u>"Banco Liquidante"</u>	<b>BANCO BRADESCO S.A.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Nuc Cidade de Deus, s/n, CEP 06029-900, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12;
<u>"Boletins de Subscrição"</u>	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
<u>"B3"</u>	A <b>B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - SEGMENTO CETIP UTM</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901;

" <u>CCI</u> "	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários;
" <u>CNPJ</u> "	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
" <u>Código de Processo Civil</u> "	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
" <u>Condições Precedentes</u> "	São as condições precedentes, previstas na Escritura de Emissão de Debêntures;
" <u>Conta Centralizadora</u> "	A conta corrente nº 3006-6, mantida na agência nº 3395-2 do Banco Bradesco S.A. (nº 237), de titularidade da Securitizadora;
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Ações</u> "	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a LC Holding Ltda., na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com anuência da Devedora;
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis</u> "	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Devedora e a Securitizadora;
" <u>Contratos de Garantia</u> "	O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, quando referidos em conjunto;
" <u>Créditos Imobiliários</u> "	São os créditos decorrentes da totalidade dos pagamentos (principal e juros) das Debêntures, incluindo os respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais devidos pela Devedora e previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente representada pela CCI, que serão destinados à aquisição de determinados imóveis;
" <u>CRI</u> "	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série da 4ª Emissão da Securitizadora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos

	termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;
" <u>CRI em Circulação</u> "	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Securitizadora, de titularidade da Devedora ou da Securitizadora ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros respectivos cônjuges;
" <u>CVM</u> "	A Comissão de Valores Mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.507.878/0001-08;
" <u>Data de Pagamento</u> "	A única data de pagamento de amortização do CRI, na Data de Vencimento Final;
" <u>Data de Integralização</u> "	A data em que irá ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3;
" <u>Data de Emissão</u> "	18 de fevereiro de 2020;
" <u>Data de Vencimento Final</u> "	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 22 de fevereiro de 2021;
" <u>Debêntures</u> "	As 54.500 (cinquenta e quatro mil e quinhentas) debêntures da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada, da Devedora;
" <u>Devedora</u> "	A <b>LI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041, 23º andar, torre D, sala 18, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 34.840.996/0001-65;
" <u>Dia(s) Útil(eis)</u> "	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
" <u>Distribuidora</u> "	A Securitizadora, conforme autorizada pelo artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04;
" <u>Documentos da Operação</u> "	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam <b>(i)</b> a Escritura de Emissão de Debêntures;

	(ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (v) o presente Termo de Securitização; (vi) os Boletins de Subscrição; bem como (vii) todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados, as quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;
" <u>Edital de Oferta de Resgate Antecipado</u> "	O anúncio, a ser divulgado no jornal de grande circulação utilizado pela Securitizadora e/ou por meio de carta a ser enviada eletronicamente aos titulares de CRI pelo Agente Fiduciário, que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, que por sua vez, deverá refletir o quanto disposto no comunicado de Resgate Antecipado enviado ao Agente Fiduciário pela Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;
" <u>Emissão</u> "	A 92ª Série da 4ª Emissão de CRI da Securitizadora;
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> "	A " <i>Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural</i> " firmado pela Securitizadora, na qualidade de emissora da CCI, e a Devedora;
" <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> "	O " <i>Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da LI Investimentos Imobiliários S.A.</i> ", celebrado em 11 de fevereiro de 2020 entre a Devedora e a Securitizadora;
" <u>Escriturador</u> "	<b>BANCO BRADESCO S.A.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Nuc Cidade de Deus, s/n, CEP 06029-900, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12;

" <u>Eventos de Vencimento Antecipado</u> "	Os eventos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
" <u>Fundo de Despesas</u> "	O fundo de despesas constituído pela Devedora na Conta Centralizadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, com a finalidade de garantir o pagamento das despesas de responsabilidade da Devedora no âmbito da Emissão.
" <u>Fundo de Reserva</u> "	O fundo de reserva constituído pela Devedora na Conta Centralizadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, com a finalidade de garantir o pagamento das Obrigações Garantidas.
" <u>Garantias</u> "	A Alienação Fiduciária de Ações e a Alienação Fiduciária de Imóveis, quando referidas em conjunto;
" <u>IGP-M</u> "	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV");
" <u>IPCA/IBGE</u> "	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
" <u>Imóveis Garantia</u> "	Os imóveis objeto das matrículas de nº 115.383, 101.340, 101.464, 101.840, 101.676, 101.538 e 101.447, todas do 15º Registro de Imóveis de São Paulo – SP;
" <u>Instituição Custodiante</u> "	O Agente Fiduciário, acima qualificado;
" <u>Instrução CVM nº 301</u> "	Instrução da CVM nº 301, de 16 de abril de 1999 que dispõe sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa de que tratam os arts. 10, 11, 12 e 13 da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores;
" <u>Instrução CVM nº 414</u> "	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários;
" <u>Instrução CVM nº 476</u> "	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 que regula as ofertas públicas de valores

	mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;
<u>"Instrução CVM nº 583"</u>	Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016 que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
<u>"Instrução CVM nº 539"</u>	Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;
<u>"Investidor" ou "Investidores"</u>	Significam os Investidores Profissionais;
<u>"Investidor Profissional" ou "Investidores Profissionais"</u>	Significam, nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539 (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-A da Instrução CVM nº 539; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes;
<u>"Investidor Qualificado" ou "Investidores Qualificados"</u>	Significam, nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539 (i) os Investidores Profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-B da Instrução CVM nº 539; (iii) as pessoas naturais que tenham sido

	aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam Investidores Qualificados;
" <u>JUCESP</u> "	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
" <u>Lei nº 6.404/76</u> "	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 que dispõe sobre as sociedades por ações;
" <u>Lei nº 10.931/04</u> "	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
" <u>Obrigações Garantidas</u> "	São (i) as obrigações pecuniárias, principais, acessórias e moratórias, presentes e/ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora; e (ii) todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão, aos Créditos Imobiliários e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários, excussão das garantias e salvaguarda dos direitos da Securitizadora e dos titulares das Debêntures e dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais;
" <u>Oferta</u> "	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos em regime de melhores esforços de colocação, diretamente pela Distribuidora, em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com o artigo 9º da

	Instrução CVM nº 414, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;
" <u>Oferta de Resgate Antecipado dos CRI</u> "	A oferta irrevogável de resgate antecipado total dos CRI feita pela Securitizadora, nos termos do Edital de Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente resgate dos CRI dos Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado;
" <u>Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures</u> "	A Devedora poderá, a qualquer tempo, a qualquer momento a contar da Data de Emissão, apresentar à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures;
" <u>Patrimônio Separado</u> "	O patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, pelo Fundo de Despesas, bem como por todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da presente Operação de Securitização, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de emissão e manutenção dos CRI, administração, obrigações fiscais e quaisquer outros valores devidos por força dos CRI;
" <u>Prazo de Colocação</u> "	O prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: <b>(i)</b> subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; ou <b>(ii)</b> encerramento da Oferta a exclusivo critério da Securitizadora, o que ocorrer primeiro;
" <u>Regime Fiduciário</u> "	o regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI e sobre a Conta Centralizadora e as Garantias, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;
" <u>Remuneração</u> "	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização;

" <u>Securizadora</u> "	a <b>ISEC SECURITIZADORA S.A.</b> , acima qualificada;
" <u>Taxa de Gestão</u> "	remuneração devida à Securizadora, conforme previsto na Cláusula 12.1 deste Termo de Securização;
" <u>Taxa DI</u> "	100% da variação acumulada das taxas médias diárias 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, no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> );
" <u>Termo de Securização</u> " ou " <u>Termo</u> "	este <i>Termo de Securização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série da 4ª Emissão da Isec Securizadora S.A.</i> ;
" <u>Titulares dos CRI</u> "	os Investidores Profissionais que venham a subscrever e integralizar os CRI da presente Oferta, bem como os Investidores Qualificados que venham a adquirir os CRI no mercado secundário após o encerramento da Oferta, observado o previsto na Instrução CVM nº 476;
" <u>Valor Nominal Unitário</u> "	o valor nominal unitário dos CRI corresponde a R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão; e
" <u>Valor Total da Emissão</u> "	o valor total da Emissão correspondente a R\$54.500.000,00 (cinquenta e quatro milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão.

**1.2.** Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação, inclusive nas Atas de Assembleia Geral.

**1.3** A Emissão regulada por este Termo de Securização foi autorizada pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 10 de janeiro de 2019, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em sessão

de 22 de janeiro de 2019, sob o nº 47.719/19-9 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "O Dia SP" nas edições de 25 de janeiro de 2019 e 25, 26, 27 e 28 de janeiro de 2019, respectivamente.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**2.1.** Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI da 92ª Série da 4ª Emissão da Securitizadora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

**2.2.** Créditos Imobiliários Vinculados: A Securitizadora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, com saldo devedor de R\$54.500.000,00 (cinquenta e quatro milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão").

**2.2.1.** O Regime Fiduciário instituído pela Securitizadora por meio do presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, Parágrafo Único, da Lei nº 10.931/04, através da declaração contida no Anexo IV deste Termo de Securitização.

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

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

**(a)** constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;

**(b)** permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

**(c)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo, mas sem se limitar a **(i)** emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; **(ii)** remuneração da Securitizadora pela estruturação da Oferta; **(iii)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; **(iv)** remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; **(v)** despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e **(vi)** averbações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;

**(d)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;

**(e)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

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

**2.5.** A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Securitizadora por meio da celebração da Escritura de Emissão de Debêntures e respectivo boletim de subscrição, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

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

**2.7.** Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão exercidas pela Securitizadora, incluindo-se nessas atividades,

principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente à data de vencimento quanto ao valor da parcela bruta decorrentes das Debêntures, bem como o saldo devedor atualizado das Debêntures, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

**2.8. Garantia da Operação:** Em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, serão constituídas, em favor da Securitizadora a Alienação Fiduciária de Ações e a Alienação Fiduciária de Imóveis.

**2.8.1. Fundo de Reserva:** Adicionalmente às garantias acima previstas, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora obrigou-se a constituir, mediante o depósito de recursos na Conta Centralizadora, um Fundo de Reserva, correspondente a R\$800.611,00 (oitocentos mil, seiscentos e onze reais).

**2.8.2.** Os valores correspondentes ao Fundo de Reserva serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, sendo que a formação do montante mínimo do Fundo de Reserva será realizada mediante a retenção de recursos decorrentes da integralização das Debêntures.

**2.8.3.** Caso por qualquer motivo, incluindo mas não se limitando, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), a Companhia estará obrigada a recompor o Fundo de Reserva, com recursos próprios, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, os quais serão automaticamente incorporados ao Fundo de Reserva, e serão utilizados para cômputo do Fundo de Reserva.

**2.8.4.** A recomposição do Fundo de Reserva pela Devedora, na forma prevista na Cláusula acima, dar-se-á mediante o envio de prévia notificação pela Securitizadora, informando o montante que a Devedora deverá recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pela Devedora para a Conta Centralizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados a partir do recebimento da referida notificação, sob pena de vencimento antecipado em razão de descumprimento de obrigação não pecuniária, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

**2.8.5.** Caso os valores disponíveis na Conta Centralizadora sejam insuficientes para o pagamento dos valores devidos pela Devedora em qualquer data de pagamento das obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos existentes na Conta Centralizadora referentes ao Fundo de Reserva serão transferidos pela Securitizadora para que sejam integralmente utilizados para pagamento da respectiva parcela de remuneração e/ou amortização das Debêntures, conforme o caso, na medida e no montante necessário para que seja realizado o referido pagamento.

**2.8.6.** Para fins do disposto nesta Cláusula, a Devedora autorizou a Securitizadora a movimentar todo e qualquer valor correspondente ao Fundo de Reserva. Dessa forma, a Devedora nomeia a Securitizadora como sua legítima mandatária, para tomar todas as providências necessárias à movimentação de valores correspondentes ao Fundo de Reserva.

**2.8.7.** Caso, quando da liquidação integral dos CRI e cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Reserva, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a conta corrente de titularidade da Devedora a ser oportunamente indicada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do contados do envio à Securitizadora do termo de liberação atestando o cumprimento das obrigações, emitido pelo Agente Fiduciário.

**2.9.** Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos por meio da integralização dos CRI serão integralmente usados pela Securitizadora para integralização das Debêntures. Os recursos captados por meio das Debêntures serão integralmente destinados à compra pela Devedora dos imóveis objeto das matrículas de nº 115.383, 101.340, 101.464, 101.840, 101.676, 101.538, 101.447, 101.341 a 101.356, 101.448 a 101.463, 101.465 a 101.480, 101.539 a 101.554, 101.677 a 101.692, 101.841 a 101.856, 101.384 a 101.399, todas do 15º Registro de Imóveis de São Paulo – SP, sendo 7 (sete) andares comerciais e 112 (cento e doze) vagas de garagem.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

**3.1.** Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e representados

pela CCI, possuem as seguintes características:

- (a) **Emissão:** 4ª;
- (b) **Série:** 92ª;
- (c) **Quantidade de CRI:** 54.500 (cinquenta e quatro mil e quinhentos) CRI, observado não há possibilidade de subscrição parcial no âmbito da Oferta Restrita;
- (d) **Valor Total da Emissão:** R\$ 54.500.000,00 (cinquenta e quatro milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão;
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Remuneração:** juros remuneratórios equivalentes 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (g) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** observadas as hipóteses de amortização extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário ocorrerá em uma única data, na Data de Vencimento Final, conforme item 5.1 abaixo;
- (h) **Periodicidade de pagamento de Remuneração:** mensalmente, nas datas previstas no Anexo VII;
- (i) **Regime Fiduciário:** sim;
- (j) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica:** Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA e negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3, sendo distribuídos pela Distribuidora, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476;
- (k) **Data de Emissão:** 18 de fevereiro de 2020;
- (l) **Local de Emissão:** São Paulo/SP;

**(m) Data de Vencimento Final:** 22 de fevereiro de 2021;

**(n) Prazo de vencimento:** 370 (trezentos e setenta) dias corridos contados da Data de Emissão;

**(o) Garantia:** além da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a presente emissão conta com a Alienação Fiduciária de Ações e a Alienação Fiduciária de Imóveis;

**(p) Garantia Flutuante:** Não há

**(q) Coobrigação da Securitizadora:** não haverá coobrigação da Securitizadora para o pagamento dos CRI;

**(r) Carência:** não há;

**(s) Subordinação:** não há;

**(t) Forma:** escritural.

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

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

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

**3.5.** Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que: (a) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação

previstas na instrução CVM nº 476, e observado a Cláusula 3.5, abaixo. Ademais, os investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo.

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

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

**3.7.1.** Cabe à Securitizadora informar à CVM, em conformidade com o artigo 8º e 7º da Instrução CVM nº 476, o início da Oferta, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página de CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no artigo 7 da Instrução CVM nº 476.

**3.7.2.** A comunicação de que trata o item 3.7.1 no Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476 acima, deverá conter as informações indicadas.

**3.7.3.** A Securitizadora deverá manter lista contendo (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou do CNPJ; (iii) a data em que foram procuradas; e (iv) a sua decisão em relação à Oferta Restrita.

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

**3.9.** No caso de cancelamento da Oferta Restrita e determinado investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Securitizadora deverá em até 2 (dois) Dias úteis contados da data do cancelamento da Oferta Restrita, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, líquidos das despesas *flat* (previstas na Escritura de Emissão de Debêntures) e demais custos incorridos pelo Patrimônio Separado, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os

recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

**3.10.** Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta não será restrita junto à CVM, nos termos da instrução CVM nº 476. A Emissão será registrada na ANBIMA, de acordo com o Código ANBIMA.

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

**3.12.** Os CRI de presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

**3.12.1.** Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para a integralização das Debêntures, no termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

**3.13.** Declarações: Para fins de atender o disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo II e Anexo III ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Securitizadora (na qualidade de Securitizadora e instituição distribuidora dos CRI), pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante.

#### **CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI**

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

**4.2.** Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, após o devido atendimento das Condições Precedentes previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que será condição para a

liquidação dos CRI, além do atendimento das Condições Precedentes, a apresentação pela Devedora à Securitizadora do comprovante de prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Registro de Imóveis competente. O preço de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário para a primeira data de integralização e para as integralizações realizadas após a primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata die*, desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, para as demais, caso houver, sendo admitido ágio ou deságio na distribuição, desde que aplicado de forma igualitária em cada data de integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Securitizadora.

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

#### **CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E REMUNERAÇÃO DOS CRI**

**5.1 Forma de Pagamento dos CRI:** A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI e a Remuneração, conforme definido abaixo, serão pagos pela Securitizadora de acordo com os procedimentos operacionais da B3, sendo que o Valor Nominal Unitário dos CRI, devido em 1 (uma) única parcela, será pago na Data de Vencimento Final, e a Remuneração devida mensalmente, nas datas previstas no Anexo VII.

**5.2 Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

**5.3 Remuneração:** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data de Integralização até a data do efetivo pagamento. A Remuneração será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{FatorJuros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$$

onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n [1 + TDI_k]$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n", sendo "k" um número inteiro;

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

Sendo que:

$DI_k$  = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3 - Segmento CETIP UTVM, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread = sobretaxa de juros f ixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme a seguinte fórmula:

$$\text{FatorSpread} = \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

spread = de 5,00 (cinco inteiros); e

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, no caso dos demais períodos de capitalização, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- Para efeito de cálculo da  $DI_k$  será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 ( quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para f ins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 08 (oito), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 10 (dez), considerando que os dias decorridos entre o dia 08 (oito) e 12 (doze) são todos Dias Úteis.
- O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- Efetua-se o produtório dos fatores  $(1 + TDI_k)$ , sendo q ue a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

- A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável por seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.
- O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento.
- Observado o disposto na Cláusula 5.3.1 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e/ou a Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI.
- Define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.

**5.3.1** Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 15 (quinze) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI"), ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizada a taxa média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC ("Taxa SELIC") ou, na sua ausência, o seu substituto legal. Na ausência de uma taxa substituta para a Taxa DI nos termos acima, o Agente Fiduciário dos CRI deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de titulares de CRI (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização) para que os titulares de CRI definam, observado o disposto no Termo de Securitização e de comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro de remuneração deste Termo de Securitização, e consequentemente dos CRI, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado

vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração deste Termo de Securitização, quando do cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, será utilizado para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e/ou a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI e, conseqüentemente, para a Debêntures. Caso a Taxa DI ou a Taxa SELIC conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de titulares de CRI prevista acima, referida assembleia não será realizada, e a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização.

**5.3.2** Caso referida Assembleia Geral de titulares de CRI não se instale, em primeira convocação, por falta de verificação do quórum mínimo de instalação de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, será realizada uma segunda convocação, podendo ser instalada com qualquer número. A definição sobre o novo parâmetro de Remuneração, de comum acordo com a Devedora, estará sujeita à aprovação, em qualquer convocação, por 2/3 (dois terços) dos titulares de CRI em Circulação. Caso não haja instalação da assembleia ou caso não haja acordo entre a Devedora e titulares de CRI nos termos descritos acima sobre a nova taxa de juros referencial da Remuneração, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade do saldo devedor das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, com o conseqüente resgate antecipado dos CRI. Neste caso, o cálculo da Remuneração para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas deverá utilizar a última Taxa DI divulgada oficialmente.

#### **CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA PARCIAL OU RESGATE ANTECIPADO TOTAL**

**6.1** A Securitizadora deverá promover a amortização extraordinária compulsória parcial ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI, sempre que houver amortização extraordinária ou resgate parcial ou integral dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

**6.2** Os CRI serão amortizados extraordinariamente ou resgatados, conforme o caso, de forma obrigatória, no caso da Securitizadora receber recursos devido ao pré-pagamento dos Créditos Imobiliários, inclusive em razão do vencimento antecipado da Debêntures.

**6.3** Ocorridas quaisquer das hipóteses descritas na Cláusula 6.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"), observados os respectivos prazos de cura, se houver, ocorrerá um evento de resgate antecipado dos CRI, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, pela Securitizadora.

**6.4** Ocorridas quaisquer das hipóteses descritas na Cláusula 6.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático"), observados os respectivos prazos de cura, se houver, a Securitizadora, na condição de credora dos Créditos Imobiliários, deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ciência do evento, Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, evento de resgate antecipado dos CRI. Os titulares dos CRI poderão optar por **não** declarar antecipadamente vencidas as obrigações da Emitente previstas da Escritura de Emissão de Debêntures.

**6.5** Caso os titulares de CRI que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, seja em primeira, seja em segunda convocação, votem por orientar a Securitizadora a manifestar-se contrariamente ao vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá assim manifestar-se com relação às Debêntures. Caso contrário, ou caso não haja instalação da Assembleia Geral de titulares de CRI, em primeira e segunda convocação, por qualquer motivo, ou caso não seja atingido tal quórum de deliberação nas referidas Assembleias, o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI deverá ser declarado pela Securitizadora. Na hipótese de ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado dos CRI, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, poderão tomar todas as medidas cabíveis necessárias à defesa de seus direitos, interesses e prerrogativas.

**6.6** Caso venha a ocorrer um evento de vencimento antecipado das Debêntures e o conseqüente resgate antecipado dos CRI, a Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI de maneira unilateral no ambiente da B3, observados os procedimentos da B3, efetuando o pagamento integral do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI e Encargos Moratórios, se houver, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou do último pagamento da Remuneração dos CRI, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo recebimento dos valores decorrentes do vencimento antecipados da Debêntures.

**6.7** A Securitizadora deverá, obrigatoriamente, de forma irrevogável e irretratável, a qualquer momento a partir da Data de Emissão, realizar Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, caso a Devedora realize uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e será operacionalizada na forma descrita abaixo.

**6.8** O Agente Fiduciário deverá comunicar todos os Titulares de CRI, por meio do Edital de Oferta de Resgate Antecipado, seguidos de comunicação à Securitizadora e à B3, com 3 (três) dias úteis de antecedência, sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverão refletir o comunicado de Resgate Antecipado das Debêntures enviado ao Agente Fiduciário pela Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures. O Agente Fiduciário, no prazo de 1 (um) Dia Útil, contado do recebimento do comunicado de Resgate Antecipado das Debêntures da Devedora, deverá, nos termos do artigo 16, incisos "ii" e "v" da Instrução CVM nº 583, divulgar em seu site o comunicado acima descrito. O comunicado do Agente Fiduciário aos Titulares de CRI incluirá:

- (I) a data em que se efetivará o resgate e pagamento das Debêntures e consequentemente dos CRI, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de envio do Edital de Oferta de Resgate Antecipado ou da publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado, conforme o caso, sendo certo que a data para realização do pagamento do resgate antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil;
- (II) menção que o montante total a ser pago pela Securitizadora a título de resgate, corresponderá ao Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a última data de pagamento da Remuneração dos CRI, até a data do seu efetivo pagamento, acrescido de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação; e (b) de eventual prêmio de resgate (que não poderá ser negativo) que poderá ser oferecido pela Securitizadora, refletindo o prêmio de resgate oferecido pela Devedora, a seu exclusivo critério, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures;

- (III) a forma e prazo para manifestação dos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado, que deverá ser equivalente a 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de recebimento do comunicado de Resgate Antecipado enviado pelo Agente Fiduciário ("Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado"); e
- (IV) demais informações relevantes para a realização do resgate dos CRI necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRI em relação à oferta de resgate antecipado dos CRI.

**6.9** A partir do recebimento do Edital de Oferta de Resgate Antecipado, os Titulares de CRI terão o Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado para responder ao Agente Fiduciário se irão aderir à Oferta de Resgate Antecipado e, em caso positivo, o número de CRI a ser objeto de resgate antecipado.

**6.10** Caso os Titulares de CRI não se manifestem no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado.

**6.11** A Oferta de Resgate Antecipado deverá necessariamente ser endereçada a todos os Titulares de CRI. Será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI, nos termos aqui previstos, desde que seja oferecido a todos os Titulares de CRI.

**6.12** Após o recebimento do valor do resgate na Conta Centralizadora, a Securitizadora realizará o resgate, conforme disposto acima, mediante manifestação dos Titulares dos CRI, de forma unilateral no ambiente B3, por meio de evento de pagamento.

**6.13** Os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente cancelados.

**6.14** A Oferta de Resgate Antecipado deverá abranger a totalidade dos CRI. Sem prejuízo, o resgate antecipado dos CRI poderá ser parcial, na medida em que poderão existir titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Nesse caso, o número de Debêntures canceladas será proporcional ao número de CRI cujos titulares decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

**6.15** A Securitizadora deverá: (i) na respectiva data de término do Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário e à

Devedora se haverá o resgate antecipado; e (ii) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do resgate antecipado.

**6.16** O resgate antecipado, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação e validação dos investidores realizados fora do âmbito da B3.

**6.17** A Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado.

### **CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA**

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

**7.2.** Relatório Mensal: A Securitizadora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, devendo ser disponibilizado por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

**7.3.** A Securitizadora declara, na forma do Anexo II, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

**7.4.** Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Securitizadora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Securitizadora por parte da Devedora.

**7.4.1.** A Securitizadora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da

Securitizadora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, inclusive, as hipóteses de vencimento antecipado, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Securitizadora.

**7.5.** Relatório Anual: A Securitizadora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

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

**7.7.** A Securitizadora neste ato declara que:

**(a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

**(b)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Securitizadora para tanto;

**(c)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo

mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;

(e) conforme declarado pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários representados pela CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários;

(g) observado o disposto no item "(e)" acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(h) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e

(i) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

**7.7.1.** A Securitizadora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, em até 03 (três) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento do respectivo fato.

#### **CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS**

**8.1.** Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e a Conta

Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

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

**8.3. Isenção de Ação ou Execução:** Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

**8.4. Patrimônio Separado:** Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos mantidos na Conta Centralizadora, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

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

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

(a) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e

(b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Securitizadora, da seguinte forma: à Securitizadora caberá: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e (iii) a emissão, quando

cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação e de garantias.

**8.7. Tributos:** Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Securitizadora descrita na Cláusula 2.4, item (c) deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Securitizadora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

**8.7.1.** A Taxa de Gestão, conforme definida na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, será devida pela Devedora, com recursos do Fundo de Despesas, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

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

**8.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos.** Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- (ii) Remuneração vencida em mês(es) anterior(es) e não paga(s) e encargos moratórios devidos e não pagos;
- (iii) Remuneração do período em referência; e
- (iv) Amortização dos CRI, conforme previsto neste Termo.

**8.8.1.** Sem prejuízo do acima disposto, os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos vigente à época, acrescidos da respectiva remuneração.

**8.8.2.** Caso os recursos depositados na Conta Centralizadora sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI, a Securitizadora notificará a Devedora para que em até 2 (dois) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações.

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

**8.10.** O resultado obtido pela eficiência e gestão dos créditos imobiliários adquiridos pela Securitizadora para posterior vinculação ao patrimônio separado, serão atribuídos a Securitizadora.

#### **CLÁUSULA NONA – AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

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

**(a)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;

**(b)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583, conforme consta no Anexo V deste Termo de Securitização;

**(c)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Instrução CVM nº 583;

**(d)** prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora, conforme consta no Anexo VI;

**(e)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a

cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

**(f)** assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora;

**(g)** não possui qualquer relação com a Securitizadora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

**(h)** ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora e contidas neste Termo de Securitização.

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

**(a)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

**(b)** proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

**(c)** verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

**(d)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

**(e)** intimar a Securitizadora, sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Securitizadora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

**(f)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Securitizadora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;

**(g)** exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;

**(h)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;

**(i)** renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;

**(j)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

**(k)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

**(l)** comunicar os Titulares dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Securitizadora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II da Instrução CVM nº 583;

**(m)** acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Securitizadora ou no Patrimônio Separado;

**(n)** disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Securitizadora, através de seu *website*;

**(o)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora, alertando os Titulares dos CRI no relatório anual acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

**(p)** fornecer à Securitizadora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;

**(q)** convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;

**(r)** comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a afim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

**(s)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

**(t)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no Anexo 15 da Instrução CVM nº 583/16; e

**(u)** em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

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

**9.4.** Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas anuais de R\$24.000,00 (vinte e quatro mil reais) cada, para o acompanhamento padrão dos serviços de Agente

Fiduciário, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira data de integralização dos CRI e as demais parcelas anuais no dia 15 (quinze) do mesmo mês do primeiro pagamento nos anos subsequentes.. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

**9.4.1.** As remunerações definidas nas Cláusulas acima, deste Termo de Securitização, continuarão sendo devidas e calculadas *pro rata die*, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividade inerentes à sua função em relação à emissão.

**9.4.2.** Todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos investidores deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

**9.4.3.** A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, contatos telefônicos e/ou *conference call*, assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias em geral e relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, conforme o caso, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Securitizadora será, sempre que possível, previamente comunicada sobre tais despesas.

**9.4.4.** O pagamento das despesas acima referidas será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário,

acompanhadas da cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Securitizadora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, ou, na insuficiência deste, pelos investidores.

**9.4.5.** Adicionalmente, em caso de inadimplemento dos CRI ou reestruturação de suas características após a Emissão, será devido à Emissora, pelo Patrimônio Separado, remuneração adicional no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por homem-hora de trabalho dedicado à (i) execução de garantias dos CRI, e/ou (ii) participação em Assembleias Gerais e a conseqüente implementação das decisões nelas tomadas, paga em 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pela Emissora, de "relatório de horas" à parte que originou a demanda adicional. Entende-se por "reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às Garantias, (ii) às condições essenciais dos CRI, tais como Datas de Pagamento, Remuneração dos CRI e Atualização Monetária, Data de Vencimento, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros, e (iii) ao vencimento ou Resgate Antecipado dos CRI.

**9.5. Encargos das Remunerações:** No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas nas Cláusulas acima, o valor em atraso estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IGP-M, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

**9.5.1.** A remuneração referida nas Cláusulas acima será atualizada pela variação positiva acumulada do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo – IPC-A divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*, se necessário.

**9.5.2.** A remuneração definida nas Cláusulas acima será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**9.5.3.** Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

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

**9.7.** Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

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

(b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou

(c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

**9.8.** Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.6 deste Termo de Securitização e da Cláusula 9.7 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**9.9.** Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável. A substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) dias úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante.

**9.10.** Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido

cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

**9.11. Atuação Vinculada:** O Agente Fiduciário não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Securitizadora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Securitizadora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

**9.12. Presunção de Veracidade:** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário, não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Securitizadora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborados, nos termos da legislação aplicável.

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**10.1. Liquidação do Patrimônio Separado:** Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora, ou

promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

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

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

**10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:** Além da hipótese de insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

**(a)** pedido de recuperação judicial, extrajudicial, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou pedido de falência da Securitizadora, não devidamente contestado ou elidido, por meio de depósito judicial, ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; ou

**(b)** inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, respeitando o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – ASSEMBLEIA GERAL**

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

**11.2. Convocação:** A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada pelo **(i)** Agente Fiduciário, **(ii)** pela Securitizadora, ou **(iii)** por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

**11.3. Forma de Convocação:** Observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes no jornal, toda vez que a Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação.

**11.4. Prazo para Realização:** A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 11.3 deverá ser realizada com no mínimo 15 (quinze) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação, observado que a Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 10.3 acima deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira ou à segunda convocação, nos termos da Lei nº 9.514/97.

**11.5.** Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

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

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

**11.8. Legislação Aplicável:** Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**11.9. Instalação:** A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

**11.11. Presença da Securitizadora:** Será obrigatória a presença dos representantes legais da Securitizadora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

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

**11.13. Presidência:** A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao Diretor da Securitizadora; **(ii)** ao Agente Fiduciário; ou **(iii)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

**11.14. Quórum de Deliberação:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, e, observado o Quórum Qualificado, previsto na cláusula a seguir, todas as deliberações serão tomadas, , em qualquer convocação, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos titulares dos CRI em Circulação, exceto para os casos já previstos na Cláusula 11.15 abaixo.

**11.15. Quórum Qualificado:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Securitizadora em relação: **(i)** às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** à Data de Vencimento Final; **(iv)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(v)** aos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures; **(vi)** aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vii)** às Garantias, que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; **(viii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(ix)** realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(x)** qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(xi)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e **(xii)** eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta Centralizadora, deverão ser aprovadas em primeira ou em segunda convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

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

**11.17. Dispensa:** É dispensada a necessidade de realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(i)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão; **(iii)** quando

verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DESPESAS DA EMISSÃO**

**12.1. Despesas da Emissão:** A Securitizadora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), líquidos de tributos, atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

**12.1.1.** A remuneração definida no item 12.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

**12.1.2.** Os valores referidos no item 12.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**12.2. Despesas do Patrimônio Separado:** São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

**(a)** as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e

administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;

**(b)** as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;

**(c)** as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

**(d)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

**(e)** os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos os CRI; e

**(f)** despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

**12.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 12.1. e 12.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

**12.4. Fundo de Despesas:** Além dos Créditos Imobiliários, serão depositados na Conta Centralizadora, recursos em montante aplicáveis ao pagamento das tarifas e despesas descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que para fins de constituição do Fundo de Despesas, tais valores serão deduzidos do valor da integralização das Debêntures e constituirão fundo de despesas, o qual terá o valor inicial de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais). Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, sendo que (i) a formação do montante inicial do Fundo de Despesas será realizada mediante a transferência de recursos próprios da Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) a todo e qualquer momento, a Devedora deverá manter um montante de, no mínimo, R\$5.000,00 (cinco mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas").

**12.5. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Observado o disposto nos itens 12.1., 12.2. e 12.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI, exceto se atribuídos como de responsabilidade da Devedora nos termos dos Documentos da Operação:

**(a)** eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 12.1. acima;

**(b)** todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias; e

**(c)** tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

**12.5.2.** Em razão do quanto disposto na alínea "b" do item 12.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora 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; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste

Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

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

**12.5.1** Será devida, pela Devedora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI; e (ii) R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. O montante devido a título de remuneração adicional da Securitizadora estará limitado a, no máximo, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

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

#### **13.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil**

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), 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 respectivo Titular de CRI 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.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da 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 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

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 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de

15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

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. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

### **13.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037,

de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

### **13.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

#### Imposto sobre Operações Financeiras de 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 previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, 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 a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

#### Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - PUBLICIDADE**

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

**14.2.** As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Securitizadora 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.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**15.1. Registro do Termo de Securitização:** O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo IV a este Termo de Securitização.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – NOTIFICAÇÕES**

**16.1. Comunicações:** Todas as comunicações entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Securitizadora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

*Para a Securitizadora*

**ISEC SECURITIZADORA S/A**

Rua Tabapuã nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi,  
São Paulo, SP - CEP 04533-004

At.: Dep. Gestão / Dep. Jurídico

Tel: (11) 3320-7474

Correio Eletrônico: [gestaodeativos@isecbrasil.com.br](mailto:gestaodeativos@isecbrasil.com.br) / [juridico@isecbrasil.com](mailto:juridico@isecbrasil.com)

*Para o Agente Fiduciário*

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

Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1401  
Itaim Bibi - São Paulo/SP  
CEP 04534-002

At.: Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira

Tel: (11) 3090-0447

E-mail: [fiduciario@simplificpavarini.com.br](mailto:fiduciario@simplificpavarini.com.br) [spestruturacao@simplificpavarini.com.br](mailto:spestruturacao@simplificpavarini.com.br)

**16.2. Consideração das Comunicações:** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão

consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Securitizadora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – RISCOS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**(e) Risco da não realização da carteira de ativos:** A Securitizadora é uma companhia Securitizadora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo

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

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

**(g) Manutenção do Registro de Companhia Aberta:** A sua atuação como Securitizadora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

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

**(i) A Importância de uma Equipe Qualificada:** A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação

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

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

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

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

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

**(n) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora:** O Governo Federal regularmente

implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Securitizadora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

**(o) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta:** A Oferta dos CRI, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

**(p) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado:** Os CRI estão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

**(q) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora:** Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Termo de Securitização.

**(r) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral:** Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e portanto a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

**(s) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada:** A auditoria foi realizada pelos assessores legais e limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora e aos Imóveis Garantia, não tendo como finalidade, por

exemplo, a análise de questões legais ou administrativas ou ambientais.

**(t)** Perdas não cobertas pelos seguros contratados pela Devedora podem resultar em prejuízos, o que pode causar Efeito Adverso Relevante: A ocorrência de sinistros pode não estar integralmente coberta pelas apólices de seguros ou ainda qualquer irregularidade verificada nos Imóveis Garantia pode ocasionar a não cobertura securitária de um sinistro, o que pode vir a causar um efeito adverso relevante para a Devedora e para a Emissão.

**(u)** Risco Referente à garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis outorgada em garantia dos Créditos Imobiliários: A Alienação Fiduciária de Imóvel prestada em favor dos Créditos Imobiliários não estarão, em sua totalidade, constituídas quando da liquidação da Oferta. Caso a Alienação Fiduciária de Imóvel não venha a ser constituída nos prazos estipulados no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, haverá o vencimento antecipado da CCB com a consequente amortização antecipada dos CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ter dificuldades de reinvestimentos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**18.1.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, 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 Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**18.2.** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

**18.3.** O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou

complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Securitizadora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

**18.4.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

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

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

**19.1** Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA – FORO**

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

**20.2.** Execução Específica: A Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

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

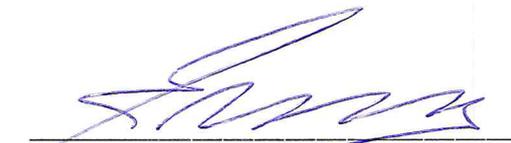
São Paulo, 11 de fevereiro de 2020.

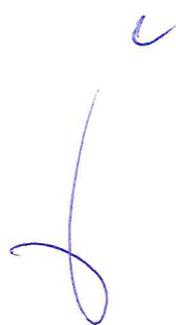
*(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)*

(Página 1/3 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 92ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Isec Securitizadora S.A. celebrado em 11 de fevereiro de 2020)

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

  
Nome: Juliane Effting Matias  
Cargo: RG: 34.309.220-7  
CPF: 311.818.988-62

  
Nome: Eduardo M. V. Caires  
Cargo: RG: 23.099.843-4  
CPF: 216.064.508-75



(Página 2/3 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 92ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Isec Securitizadora S.A. celebrado em 11 de fevereiro de 2020)

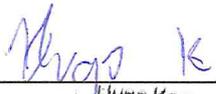
**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS LTDA.**

  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo: **Matheus Gomes Faria**  
**CPF: 058.133.117-69**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

(Página 3/3 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 92ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Isec Securitizadora S.A. celebrado em 11 de fevereiro de 2020)

**TESTEMUNHAS:**

  
\_\_\_\_\_  
Nome: Hugo Kamigashima Kohmann  
RG nº: RG: 36.822.008-4  
CPF/ME nº: CPF: 071.519.799-16

  
\_\_\_\_\_  
Nome: Jon Kim  
RG nº: RG: 37.373.184-X  
CPF/ME nº: CPF: 337.448.188-45

**ANEXO I**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 92ª SÉRIE**  
**DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC**  
**SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 11 DE FEVEREIRO DE 2020**

**Características dos Créditos Imobiliários**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI</b>	<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 18 de fevereiro de 2020.
--	---

<b>SÉRIE</b>	Lyon0220	<b>NÚMERO</b>	01	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral
--------------	----------	---------------	----	--------------------	----------

<b>1. EMISSORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>ISEC SECURITIZADORA S.A.</b>							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	Cj. 215	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04533-010

<b>2. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>LI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.</b>							
CNPJ: 34.840.996/0001-65							
ENDEREÇO: Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D							
COMPLEMENTO	23º andar, sala 18	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04543-011

<b>3. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401							
BAIRRO:	Bela Vista	CIDADE:	São Paulo	UF:	SP	CEP	04.534-002

<b>4. TÍTULO</b>							
<i>Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da LI Investimentos Imobiliários S.A</i>							

<b>5. VALOR NOMINAL DA CCI:</b> R\$54.500.000,00 (cinquenta e quatro milhões e quinhentos							
---	--	--	--	--	--	--	--

mil reais), calculado em 18 de fevereiro de 2020 ("Data de Emissão da CCI"), correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures.

**6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:** imóveis objeto das matrículas de nº 115.383, 101.340, 101.464, 101.840, 101.676, 101.538, 101.447, 101.341 a 101.356, 101.448 a 101.463, 101.465 a 101.480, 101.539 a 101.554, 101.677 a 101.692, 101.841 a 101.856, 101.384 a 101.399, todas do 15º Registro de Imóveis de São Paulo – SP, sendo 7 (sete) andares comerciais e 112 (cento e doze) vagas de garagem.

<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI</b>	
7.1. VALOR DE PRINCIPAL	R\$54.500.000,00 (cinquenta e quatro milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão.
7.2. JUROS REMUNERATÓRIOS	A partir da data de integralização, inclusive, sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, se for o caso) das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Data de Integralização até a data do efetivo pagamento (" <u>Remuneração</u> ").
7.3. PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO	O pagamento da Remuneração pela Devedora será realizado nas datas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.
7.4. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	As Debêntures terão prazo de vigência de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de fevereiro de 2021, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado das Debêntures (" <u>Data de Vencimento</u> ").
7.5. AMORTIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO	Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em uma única parcela, devida na

	Data de Vencimento.
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
7.7. LOCAL E HORÁRIO DE PAGAMENTO	Os pagamentos a que fizerem jus às Debêntures serão efetuados pela Devedora por meio de depósito na Conta Centralizadora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

**8. GARANTIAS:** A CCI é emitida sem a constituição de garantia real imobiliária.

\*\*\*\*\*

**ANEXO II**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 92ª SÉRIE**  
**DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC**  
**SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 11 DE FEVEREIRO DE 2020**

**Declaração da Securitizadora e Distribuidora**

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob nº 08.769.451/0001-08, neste ato devidamente representada de acordo com seu Estatuto Social ("Securizadora"), na qualidade de Securitizadora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série de sua 4ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora em que a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira atuando por sua filial localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), *DECLARA*, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2020.

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**ANEXO III**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 92ª SÉRIE**  
**DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC**  
**SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 11 DE FEVEREIRO DE 2020**

**Declaração do Agente Fiduciário**

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira atuando por sua filial localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato, representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série da 4ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob nº 08.769.451/0001-08 ("Securizadora"), e que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securizadora, *DECLARA*, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Securizadora, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Securizadora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2020.

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

Agente Fiduciário

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**ANEXO IV**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 92ª SÉRIE**  
**DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC**  
**SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 11 DE FEVEREIRO DE 2020**

**Declaração da Instituição Custodiante**

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira atuando por sua filial localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série da 4ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob nº 08.769.451/0001-08 ("Securizadora"), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A.*, firmado em 11 de fevereiro de 2020 entre a Securitizadora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/97. O regime fiduciário foi registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2020.

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES**

**MOBILIÁRIOS LTDA.**

Instituição Custodiante

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

*[A large diagonal line is drawn across the page, likely indicating a signature or a mark.]*

*[Handwritten marks, possibly initials or a signature, located on the right side of the page.]*

**ANEXO V**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 92ª SÉRIE**  
**DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC**  
**SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 11 DE FEVEREIRO DE 2020**

**Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses**  
**Agente Fiduciário Cadastrado na CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: <b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002 Cidade / Estado: São Paulo, SP CNPJ nº: 15.227.994/0004-01 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Matheus Gomes Faria Número do Documento de Identidade: 0115418741 CPF nº: 058.133.117-69
--

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI Número da Emissão: 4ª Número da Série: 92ª Emissor: Isec Securitizadora S.A. Quantidade: 54.500 Forma: Nominativa escritural
--

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

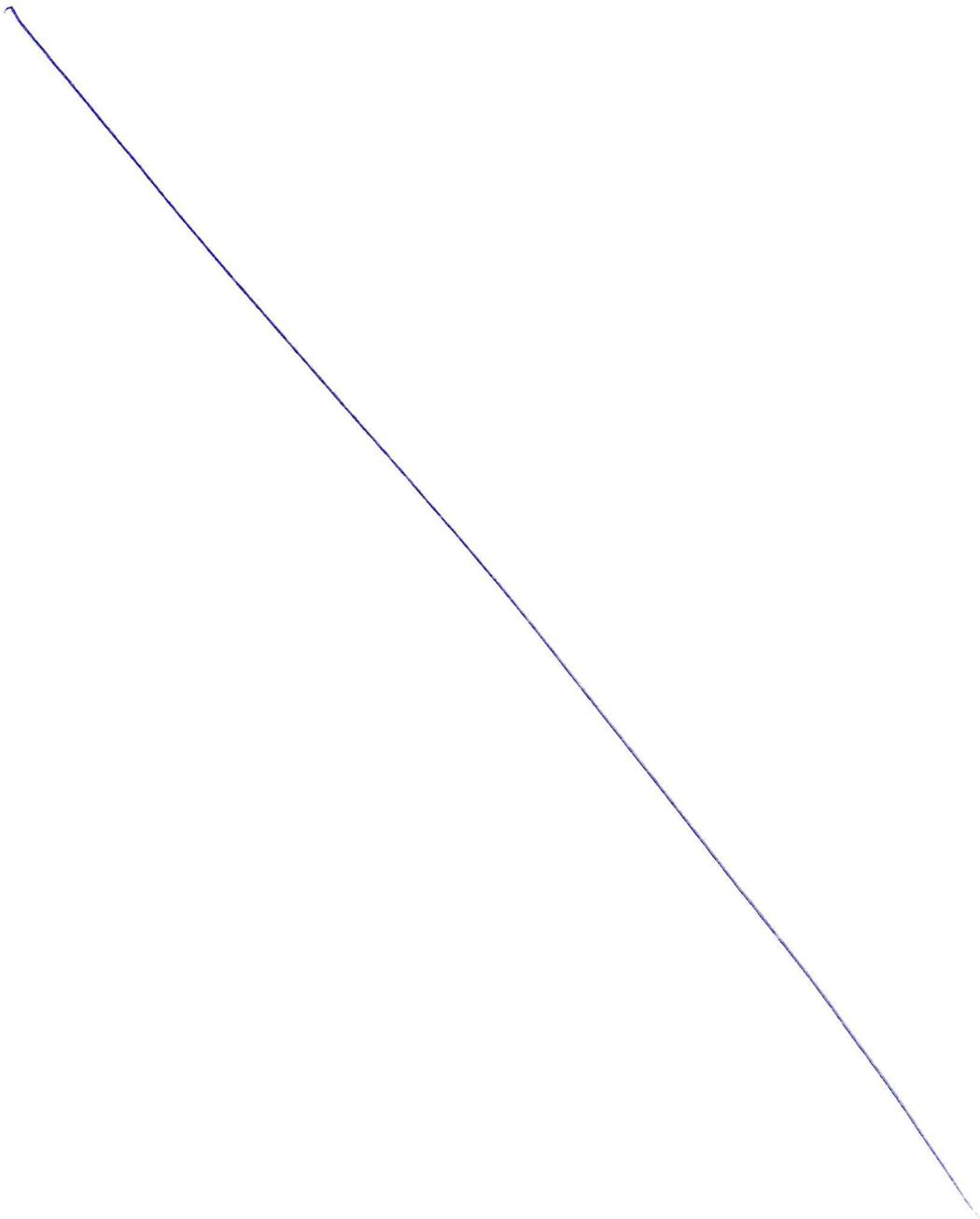
São Paulo, 11 de fevereiro de 2020.

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

Agente Fiduciário

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten marks]*

**ANEXO VI**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 92ª SÉRIE**  
**DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC**  
**SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 11 DE FEVEREIRO DE 2020**

***Outras Emissões da Securitizadora nas quais o Agente Fiduciário atua***

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Securitizadora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora em que o Agente Fiduciário atue como agente fiduciário:

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

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
------------------------	-------------------

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

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

**ANEXO VII**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 92ª SÉRIE**  
**DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC**  
**SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 11 DE FEVEREIRO DE 2020**

**CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

#	Data de Pagamento CRI (DU)	Observação	Tar (%) Amortização)
0			
1	19/03/2020	Juros	0,0000%
2	22/04/2020	Juros	0,0000%
3	20/05/2020	Juros	0,0000%
4	19/06/2020	Juros	0,0000%
5	21/07/2020	Juros	0,0000%
6	19/08/2020	Juros	0,0000%
7	21/09/2020	Juros	0,0000%
8	21/10/2020	Juros	0,0000%
9	19/11/2020	Juros	0,0000%
10	21/12/2020	Juros	0,0000%
11	20/01/2021	Juros	0,0000%
12	22/02/2021	Juros + Principal	100,0000%