



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DAS 208ª E 257ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA**



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

Celebrado entre

ISEC Securitizadora S.A.
na qualidade de Emissora

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.
na qualidade de Agente Fiduciário

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

SEÇÃO I – PARTES

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

ISEC Securitizadora S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos; e

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos.

Resolvem firmar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 208ª e 257ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Isec Securitizadora S.A.*, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, de acordo com a Lei 9.514, a Instrução CVM 414 e a Instrução CVM 476, conforme os termos e condições a seguir descritos:

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS

1. Definições. Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos abaixo:

“Agente de Avaliação”	A empresa especializada que será contratada para a realização de avaliação dos Imóveis Garantia e emissão do Laudo de Avaliação. A empresa especializada a ser contratada pode ser qualquer uma das seguintes: (i) Cushman Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda. , inscrita no CNPJ sob o n.º 02.730.611/0001-10; (ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda. , inscrita no CNPJ sob o n.º 02.636.857/0001-28; (iii) CBRE Consultoria do Brasil Ltda. , inscrita no CNPJ sob o n.º 51.718.575/0001-85; ou (iv) Jones Lang Lasalle Ltda. , inscrita no CNPJ sob o n.º 00.999.856/0001-12.
“Agente Fiduciário” ou “Instituição Custodiante”	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“Alienações Fiduciárias de Imóveis”	A alienação fiduciária sobre cada Imóvel Garantia a ser constituída, pelas Cedentes, na qualidade de proprietárias e fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o

	n.º 34.271.171/0001-77.
“Aluguéis”	Os aluguéis mensais a serem pagos pelas Locatárias às Cedentes, como remuneração desta, em decorrência da locação dos Imóveis, conforme determinados nos respectivos Contratos de Locação.
“Assembleia”	A assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme prevista na Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;
“Atualização Monetária”	A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.
“B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão – Balcão B3”	A B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“BACEN”	O Banco Central do Brasil.
“Banco Liquidante” ou “Escriturador”	O Banco Bradesco S.A. , instituição financeira, com sede na cidade Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12.
“CCI”	Cada Cédula de Crédito Imobiliário a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da Lei 10.931 para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários, conforme identificadas no Anexo II.
“Cedente 1”	A Figueira Investimentos Ltda. , sociedade com sede na Cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, na Rodovia Amaral Peixoto, n.º 2.401, 3º andar, sala 306, Baldeador, CEP 24.140.055, inscrita no CNPJ sob o n.º 73.999.831/0001-92.
“Cedente 2”	A Metar Imóveis Ltda. , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Nilton Coelho de Andrade, n.º 722, Conjunto B, Vila Maria, CEP 02.167-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.323.127/0001-16.
“Cedentes”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Cedente 1; e (ii) Cedente 2.
“CETIP21”	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.
“Código ANBIMA”	O <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários.</i>
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.

“Código Civil”	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
“Código Penal”	O Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
“COFINS”	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“Condições Precedentes”	<p>São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os CRI sejam integralizados, sendo certo que os recursos de integralização serão disponibilizados às Cedentes exclusivamente de acordo com as regras estipuladas no Contrato de Cessão, quais sejam:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Perfeita formalização dos Documentos da Operação; (ii) Perfeita formalização de todos os atos e aprovações societárias das Cedentes e dos Garantidores, exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, a assunção das obrigações neles estipuladas, bem como a constituição das Garantias, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora; (iii) Evidência do devido arquivamento dos atos e aprovações societárias mencionadas no item (ii), acima, perante a Junta Comercial competente; (iv) Registro do Contrato de Cessão perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Florianópolis, estado de Santa Catarina, Niterói, estado do Rio de Janeiro e São Paulo, estado de São Paulo; (v) Recebimento, pela Securitizadora, de Laudo de Avaliação dos Imóveis Garantia, observado o disposto no Contrato de Cessão; (vi) A formalização dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e prenotação dos referidos instrumentos perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes, cujos registros das referidas Alienações Fiduciárias de Imóveis em benefício da Securitizadora nas respectivas matrículas dos Imóveis Garantia deverão observar os prazos nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sob pena de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários; (vii) Conclusão da auditoria jurídica, incluindo, mas não apenas, a auditoria jurídica das Cedentes, dos Garantidores, dos Imóveis Garantia e dos Contratos de Locação Atuais, realizada pelos assessores legais da Operação, de forma satisfatória, a exclusivo critério da Securitizadora, observado o disposto no Contrato de Cessão; (viii) Recebimento de relatório de auditoria contendo o resultado da auditoria jurídica mencionado no item (vii) acima, e cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério da Securitizadora e do

	<p>Coordenador Líder, observado o disposto no Contrato de Cessão;</p> <p>(ix) Recebimento da Opinião Legal preparada pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas, e cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério da Securitizadora e do Coordenador Líder;</p> <p>(x) Depósito das CCI em sistema de registro e liquidação financeira devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil;</p> <p>(xi) Registro do Termo de Securitização na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – BALCÃO B3;</p> <p>(xii) Emissão da totalidade dos CRI;</p> <p>(xiii) Subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para realização do pagamento da respectiva parcela do Preço da Cessão às Cedentes;</p> <p>(xiv) Não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional das Cedentes, Garantidores, seus acionistas/sócios, suas empresas coligadas/afiliadas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação;</p> <p>(xv) Não ocorrência de fato que altere de forma relevante as condições operacionais e/ou financeiras das Cedentes, Garantidores, seus acionistas/sócios e/ou suas empresas coligadas/afiliadas;</p> <p>(xvi) Não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características da emissão de CRI; e</p> <p>(xvii) Não constatação, pela Securitizadora, da ocorrência de quaisquer dos fatos classificados como eventos de Recompra Compulsória previstos no Contrato de Cessão.</p> <p>Para os fins deste instrumento, entende-se como “perfeita formalização” de um documento a sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto.</p>
“Conta Centralizadora”	A conta corrente n.º 3257-3, agência nº 3395-2 do Banco Bradesco S.A. (Banco nº 237), de titularidade da Securitizadora.
“Conta da Cedente 1”	A conta corrente de titularidade da Cedente 1, conforme descrita no Contrato de Cessão.
“Conta da Cedente 2”	A conta corrente de titularidade da Cedente 2, conforme descrita no Contrato de Cessão.
“Conta das Cedentes”	São, quando mencionadas em conjunto: <p>(i) Conta da Cedente 1; e</p>

	(ii) Conta da Cedente 2.
“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”	Cada <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pelas Cedentes, na qualidade de proprietárias e fiduciantes, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis.
“Contrato de Cessão”	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , celebrado entre as Cedentes, na qualidade de cedentes dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, e os Garantidores, na qualidade de intervenientes, por meio do qual os Créditos Imobiliários são cedidos à Securitizadora.
“Contrato de Distribuição”	O <i>Contrato de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários, para Distribuição com Esforços Restritos Sob Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, das 208ª e 257ª Séries da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A. e Outras Avenças</i> , celebrado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e as Cedentes.
“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Contrato de Cessão, para fins da Fiança e da Coobrigação; e (iii) Instrumento de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das respectivas Obrigações Garantidas.
“Contratos de Locação - Atuais”	Cada <i>Contrato de Locação de Imóvel para Fins Não Residenciais</i> , conforme posteriormente alterado, celebrado entre determinada Cedente e determinada Locatária Atual, por meio do qual foram estabelecidos os termos e condições para a locação atípica dos Imóveis. Estes contratos constam do Anexo I do Contrato de Cessão.
“Contratos de Locação - Complementares”	Cada <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins não Residenciais Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças</i> , celebrado pelas respectivas Cedentes, na qualidade de locadoras, e pela Locatária Complementar, na qualidade de locatária, por meio do qual foram estabelecidos os termos e condições para a locação complementar dos Imóveis.
“Contratos de Locação”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Contratos de Locação - Atuais; e (ii) Contratos de Locação - Complementares.
“Coobrigação”	A garantia fidejussória de coobrigação constituída pelas Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão.
“Coordenador Líder”	O BR Partners Banco de Investimento S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3355, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP

	04.538-133, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.220.493/0001-17.
“Créditos Imobiliários”	As obrigações assumidas pelas Locatárias nos termos dos respectivos Contratos de Locação, incluindo, entre outras obrigações, a de pagar às Cedentes a totalidade dos valores de aluguéis previstos nos referidos instrumentos e seus devidos acréscimos, o que inclui todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pelas Locatárias, em decorrência da locação dos Imóveis, bem como todos os seus acessórios e garantias, tais como atualização monetária anual, Multa Indenizatória, multas, juros de mora, penalidades, indenizações, seguros, quaisquer direitos, prerrogativas e garantias assegurados às Cedentes em razão de sua titularidade sobre os Imóveis, e todos os demais encargos, despesas e direitos previstos nos respectivos Contratos de Locação, excetuados as despesas pagas a título de IPTU e demais impostos e taxas pagas diretamente às concessionárias de serviços públicos.
“CRI Seniores”	São os certificados de recebíveis imobiliários da 208ª série da 4ª emissão da Securitizadora. Os CRI Seniores têm preferência no recebimento dos pagamentos dos valores de amortização, Juros Remuneratórios e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Subordinados.
“CRI Subordinados”	Os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 257ª Série da 4ª emissão da Securitizadora. Os CRI Subordinados recebem os pagamentos de Juros Remuneratórios e encargos moratórios eventualmente incorridos, somente após o pagamento integral dos CRI Seniores.
“CRI”	São, quando mencionados em conjunto: (i) CRI Seniores; e (ii) CRI Subordinados.
“CRI em Circulação”	Para fins de constituição de quórum, serão considerados como “CRI em Circulação” todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou as Cedentes possuam em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade de: (i) Controlador direto e/ou indireto da Emissora e/ou das Cedentes e/ou das Fiadoras; (ii) Qualquer das controladas ou coligadas, direta ou indiretamente da Emissora e/ou das Cedentes e/ou das Fiadoras; (iii) Diretores ou conselheiros da Emissora e/ou das Cedentes e/ou das Fiadoras; (iv) Funcionários (e respectivos cônjuges) da Emissora e/ou das Cedentes e/ou das Fiadoras; e (v) Titulares dos CRI que não tenha aportado recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para arcar com sua respectiva parte de obrigações de aporte de recursos no Patrimônio Separado para arcar com eventuais despesas

	necessárias para manutenção do referido patrimônio e defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, se aplicável.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I, que estabelece as Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações de amortização e Juros Remuneratórios, nos termos deste instrumento.
“CSSL”	A Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Aniversário”	Conforme disposto no Anexo I.
“Data de Emissão”	28 de abril de 2021.
“Data de Integralização”	A data em que ocorrer a integralização dos CRI.
“Data de Pagamento”	É cada uma das datas de pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Vencimento”	A última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Verificação”	Todo dia 5 (cinco) de cada mês ou Dia Útil subsequente.
“Decreto 6.306”	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
“Decreto 7.487”	O Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.
“Decreto 8.426”	O Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015.
“Decreto 10.278”	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
“Decreto-Lei 2.394”	O Decreto-Lei n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
“Despesas Iniciais”	São as despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no anexo II do Contrato de Cessão.
“Despesas Recorrentes”	São as despesas necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no anexo II do Contrato de Cessão.
“Despesas Extraordinárias”	São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no anexo II do Contrato de Cessão.
“Despesas da Operação”	São todas as despesas envolvidas na operação, incluindo, as despesas do Patrimônio Separado, as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, entre outras.
“Dia Útil”	É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento:

	<p>(i) Realizado por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e</p> <p>(ii) Não realizado por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.</p>
“Documentação do Imóvel Substituto”	Nos termos da Cláusula 8.5.3. e seguintes, são, quando mencionados em conjunto (i) o parecer jurídico, elaborado pelo assessor jurídico da Operação, demonstrando que o imóvel substituto se encontra livre de quaisquer ônus e/ou gravames, acompanhado de (ii) o laudo de avaliação atualizado do referido imóvel.
“Documentos da Operação”	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: <p>(i) Contratos de Locação;</p> <p>(ii) Contrato de Cessão;</p> <p>(iii) Contratos de Garantia;</p> <p>(iv) Escritura de Emissão de CCI;</p> <p>(v) Termo de Securitização;</p> <p>(vi) Contrato de Distribuição; e</p> <p>(vii) Quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.</p>
“Emissão”	A emissão dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.
“Emissora” ou “Securitizadora”	A Isec Securitizadora S.A. , qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização.
“Escritura de Emissão de CCI”	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , a ser celebrado pela Emissora, na qualidade de emissora das CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante das CCI.
“Fiança”	A garantia fidejussória prestada pelas Fiadoras, nos termos do Contrato de Cessão.
“Fundo de Despesas”	O fundo de despesas, no Valor do Fundo de Despesas, que conterà recursos necessários para fazer frente às Despesas da Operação. Este fundo será formado por meio de retenção de valor correspondente ao Valor do Fundo de Despesas sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e, portanto, do Preço da Cessão, os quais serão mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras do Contrato de Cessão.
“Fundo de Reserva”	O fundo de reserva, no Valor do Fundo de Reserva, que conterà recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências pecuniárias das Cedentes durante a Operação. Este fundo será formado por meio de

	desconto de valor correspondente ao Valor do Fundo de Reserva sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e, portanto, do Preço da Cessão, os quais serão mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras do Contrato de Cessão.
“Fundos”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fundo de Despesas; e (ii) Fundo de Reserva.
“Garantias”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Fundos; e (v) Qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Garantidores”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fiadoras, nos termos do Contrato de Cessão; (ii) Cedentes, na qualidade de fiduciários dos Imóveis Garantia; (iii) Qualquer pessoa física ou jurídica que constitua alguma Garantia para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“IBGE”	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IGP-M”	O Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Imóveis”	São os imóveis objeto dos Contratos de Locação, conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão.
“Imóveis Garantia”	São os imóveis, de titularidade das Cedentes, conforme identificados nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, alienados fiduciariamente à Securitizadora.
“Instrução CVM 301”	A Instrução da CVM n.º 301, de 16 de abril de 1999.
“Instrução CVM 400”	A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003.
“Instrução CVM 409”	A Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004.
“Instrução CVM 414”	A Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004.
“Instrução CVM 476”	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009.
“Instrução CVM 539”	A Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013.
“Instrução CVM 625”	A Instrução da CVM n.º 625, de 14 de maio de 2020.

“Instrução Normativa 1.037”	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de n.º 1.037, de 4 de junho de 2010.
“Instrução Normativa 1.530”	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014.
“Instrução Normativa 1.585”	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015.
“Investimentos Permitidos”	<p>São os investimentos em:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou (iii) fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa de emissão ou coobrigação de pessoa que seja considerada como de baixo risco de crédito, nos termos dos normativos das instituições reguladoras.
“Investidores Profissionais”	<p>São aqueles definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM 539, quais sejam:</p> <ul style="list-style-type: none"> (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; (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.
“IOF”	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.

“IPTU”	O Imposto Predial e Territorial Urbano.
“IRPJ”	O Imposto de Renda Pessoa Jurídica.
“IRRF”	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ISS”	O Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios descritos no item (viii) das tabelas da Cláusula 3.1., e calculados de acordo com o disposto na Cláusula Quarta.
“Lei 10.637”	A Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002.
“Lei 10.833”	A Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003.
“Lei 10.931”	A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004.
“Lei 11.033”	A Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
“Lei 11.053”	A Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004.
“Lei 11.101”	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
“Lei 12.431”	A Lei n.º 12.431 de 24 de junho de 2011.
“Lei 12.844”	A Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013.
“Lei 13.874”	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“Lei 6.404”	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 8.668”	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993.
“Lei 8.981”	A Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995.
“Lei 9.065”	A Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995.
“Lei 9.249”	A Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995.
“Lei 9.430”	A Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Lei 9.532”	A Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997.
“Lei 9.718”	A Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998.
“Lei 9.779”	A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
“Locatárias Atuais” ou “Fiadoras”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Viação Cometa S.A. , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Nilton Coelho de Andrade, n.º

	<p>722, Vila Maria CEP 02.167-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.084.018/0001-03;</p> <p>(ii) Auto Viação 1001 Ltda., sociedade com sede na Cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, na Rodovia Amaral Peixoto, n.º 2.401, Baldeador, CEP 24.140.055, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.069.314/0001-01; e</p> <p>(iii) Auto Viação Catarinense Ltda., sociedade com sede na Cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, n.º 111, Estreito, CEP 88.070-120, inscrita no CNPJ sob o n.º 82.647.884/0001-35.</p>
“Locatária Complementar”	A JCA Holding Transportes, Logística e Mobilidade Ltda. , sociedade com sede na Cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, na Rodovia Amaral Peixoto, n.º 2.401, Baldeador, CEP 24.140.055, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.424.514/0001-16, na qualidade de locatária nos termos dos Contratos de Locação – Complementares.
“Locatárias”	São, quando mencionadas em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) Locatárias Atuais; e (ii) Locatária Complementar.
“MDA”	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – BALCÃO B3.
“Medida Provisória 2.200-2”	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Medida Provisória 2158-35”	A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
“Medida Provisória 2189-49”	A Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
“Medida Provisória 983”	A Medida Provisória n.º 983, de 16 de junho de 2020.
“Obrigações Garantidas”	São, quando mencionadas em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) Em relação à Fiança e à Coobrigação, são todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pelas Locatárias nos respectivos Contratos de Locação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários; (ii) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Cedentes e pelos Garantidores nos Documentos da operação e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, , bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas e juros de mora, bem como o pagamento de Multa Indenizatória e do Valor de Recompra Compulsória na ocorrência de qualquer evento de Recompra Compulsória, nos termos deste instrumento;

	<p>(iii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do presente Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</p> <p>(iv) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;</p> <p>(v) Qualquer outro montante devido pelas Cedentes;</p> <p>(vi) Qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção das CCI e dos CRI; e</p> <p>(vii) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo as Cedentes e os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.</p>
“Oferta”	A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476.
“Operação”	A presente operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
“Ordem de Prioridade de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos estipulada na Cláusula Sexta.
“Partes”	Os signatários deste instrumento.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, as CCI, a Conta Centralizadora, as Garantias e os rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos após a instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive os custos da Instituição Custodiante e do Agente Fiduciário.
“PMT”	A parcela de pagamento dos CRI em um determinado mês, conforme Anexo I.
“Prazo de Colocação dos	O prazo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados de

CRI	seu início. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro do Prazo de Colocação dos CRI, a Emissora deverá informar a CVM, apresentando os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta Restrita, observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de início da Oferta Restrita, conforme dispõe a Instrução CVM 476.
“Preço da Cessão – Cedente 1”	O valor correspondente a R\$ 76.341.330,49 (setenta e seis milhões, trezentos e quarenta e um mil, trezentos e trinta reais e quarenta e nove centavos), a ser pago pela Securitizadora à Cedente 1, observada a possibilidade de integralização dos CRI com deságio, equivalente aos Créditos Imobiliários oriundos dos respectivos Contratos de Locação Atuais em que a Cedente 1 é locadora, o qual poderá ser pago pela Securitizadora à Cedente 1, em mais de uma parcela, conforme a integralização dos CRI, como contraprestação à cessão dos Créditos Imobiliários de titularidade da Cedente 1, nos termos do Contrato de Cessão.
“Preço da Cessão – Cedente 2”	O valor correspondente a R\$ 68.358.669,51 (sessenta e oito milhões, trezentos e cinquenta e oito mil, seiscentos e sessenta e nove reais e cinquenta e um centavos), a ser pago pela Securitizadora à Cedente 2, observada a possibilidade de integralização dos CRI com deságio, equivalente aos Créditos Imobiliários oriundos dos respectivos Contratos de Locação Atuais em que a Cedente 2 é locadora, o qual poderá ser pago pela Securitizadora à Cedente 2, em mais de uma parcela, conforme a integralização dos CRI, nos termos do Contrato de Cessão.
“Preço da Cessão”	O valor correspondente a R\$ 144.700.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões e setecentos mil reais), a ser pago pela Securitizadora às Cedentes, na proporção do saldo devedor dos Créditos Imobiliários de cada uma das Cedentes, em uma ou mais parcelas, como contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.
“Preço de Integralização”	O preço de integralização será correspondente (i) ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário atualizado acrescido da remuneração, calculada desde a data de Emissão ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a data de integralização em questão.
“Quantidade Mínima Mensal”	O valor necessário para o pagamento das parcelas mensais dos CRI, a vencer (incluindo juros remuneratórios e amortizações), devidos aos Titulares de CRI.
“Recompra Compulsória”	A obrigação de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra Compulsória, em determinadas hipóteses assumidas pelas Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão.
“Recompra Facultativa”	A faculdade atribuída às Cedentes para recompra total (e não parcial) dos Créditos Imobiliários pelo Valor de Recompra Facultativa, por decisão única e exclusiva das Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão.

“Regime Fiduciário”	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Cessão e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.
“Resolução CMN 4.373”	A Resolução do Conselho Monetário Nacional de n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021.
“Taxa DI”	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – BALCÃO B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).
“Termo de Securitização” ou “Termo”	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI” ou “Investidores”	Qualquer pessoa física ou jurídica que seja detentora de CRI.
“Valor do Fundo de Despesas”	O valor equivalente a R\$ 674.462,41 (seiscentos e setenta e quatro milhões, quatrocentos e sessenta e dois mil reais e quarenta e um centavos).
“Valor do Fundo de Reserva”	O valor equivalente a R\$ 5.236.080,00 (cinco milhões, duzentos e trinta e seis mil e oitenta reais).
“Valor de Recompra Compulsória”	O valor correspondente a soma dos Créditos Imobiliários remanescentes objeto de Recompra Compulsória, acrescido de todos os encargos e despesas devidas até a data da respectiva recompra.
“Valor de Recompra Facultativa”	O valor necessário para quitação do saldo devedor dos CRI, calculado de acordo com o presente instrumento, acrescido de todos os encargos e despesas devidas até a data da respectiva recompra.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário de cada um dos CRI, nos termos do item (v) das tabelas da Cláusula 3.1.
“VX Informa”	Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, poderá ocorrer através da plataforma digital disponibilizada pelo Agente

	Fiduciário em seu <i>website</i> (https://vortex.com.br). Para a realização do cadastro é necessário acessar https://portal.vortex.com.br/register e solicitar acesso ao sistema.
--	---

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) Referências a este ou a quaisquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;
- (viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (x) Os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";
- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;

- (xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Contrato de Cessão.

SEÇÃO III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – APROVAÇÃO

1.1. A presente Emissão 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. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme as características descritas na Cláusula 2.10. e na Cláusula Terceira, representados pelas CCI aos respectivos CRI.

2.1.1. Nos termos do artigo 287 do Código Civil, a cessão dos Créditos Imobiliários representado pelas CCI compreende o direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo a transferência de todos os direitos e prerrogativas das Cedentes no âmbito dos Contratos de Locação para a Emissora, passando-lhe a sua titularidade, incluindo, sem limitação, as competências de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários e a excussão das Garantias.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da respectiva Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são adquiridos e o pagamento do Preço da Cessão correspondente aos Créditos Imobiliários será realizado pela Emissora após verificação e atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes, conforme previstas no Contrato de Cessão.

2.4. Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, com valor nominal total de R\$ 144.700.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões e setecentos mil reais), na Data de Emissão.

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado 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:

- (i) Constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, sem prejuízo do disposto no fator de risco "*Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer os regimes fiduciários sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários*" constante deste Termo de Securitização;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.6. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão.

2.7. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda original das CCI, da cópia de uma via dos Contratos de Locação e do Termo de Securitização até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.7.1. A Instituição Custodiante, para fins do disposto no item 12 do anexo III da Instrução CVM 414 é a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada.

2.7.2. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.8. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas nos Contratos de Locação.

2.8.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação das Locatárias e/ou das Cedentes, caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

2.8.2. Nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

2.8.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.9. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente nas Locatárias.

2.10. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, contam com

as seguintes características nos termos do item 2 do anexo III da Instrução CVM 414:

- (i) Emissor das CCI. Emissora;
- (ii) Devedor dos Créditos Imobiliários. Locatárias Atuais e a Locatária Complementar;
- (iii) Imóveis a que estejam vinculados. Os imóveis descritos nos Contratos de Locação;
- (iv) Valor dos Créditos Imobiliários. O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ R\$ 144.700.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões e setecentos mil reais);
- (v) Correção Monetária. Os Créditos Imobiliários serão objeto de correção monetária, anualmente, segundo os índices do IGP-M acumulados no período, conforme estabelecido nos Contratos de Locação; e
- (vi) Assentamento do ato pelo qual os Créditos Imobiliários foram cedidos. O Contrato de Cessão será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, nos termos do Contrato de Cessão.

2.11. Preço da Cessão. Em razão da cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, a Emissora realizará diretamente o desembolso do Preço da Cessão na Conta Centralizadora, por conta e ordem das Cedentes, líquido de todas as despesas e tributos, a ser realizado em moeda corrente nacional, na forma do Contrato de Cessão, observado, no entanto, o disposto abaixo.

2.12. Liberação dos Recursos. A totalidade dos recursos captados com a integralização dos CRI e que serão utilizados para o pagamento do Preço da Cessão ficará retida na Conta Centralizadora, sendo certo que o pagamento pela Emissora às Cedentes ocorrerá, após o integral e cumulativo cumprimento das Condições Precedentes pelas Cedentes, observadas as retenções necessárias à constituição dos Fundos e pagamento das Despesas Iniciais, nos termos do Contrato de Cessão.

2.13. Ajuste Recorrente do Valor da Cessão. Os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários recebidos na Conta Centralizadora deverão corresponder mensalmente, até a integral quitação das Obrigações Garantidas, à Quantidade Mínima Mensal.

2.13.1. O ajuste recorrente do valor da cessão será calculado em cada Data de Verificação, de forma a compatibilizar os recursos a serem recebidos aos recursos a serem despendidos para pagamento dos CRI.

2.13.2. Caso em um determinado mês, na Data de Verificação, o valor recebido a título de pagamento dos Créditos Imobiliários seja inferior à Quantidade Mínima Mensal, a Securitizadora notificará as Cedentes para que estas realizem o depósito na Conta Centralizadora em montante suficiente para recompor a Quantidade Mínima Mensal, a título de ajuste da Cessão de Créditos, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da referida notificação, ou até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Pagamento, dos dois o que ocorrer primeiro.

2.13.3. Na hipótese de a Cedente não realizar o depósito acima mencionado, no prazo estipulado na Cláusula 2.13.1., a Emissora poderá utilizar os recursos disponíveis no Fundo de Reserva para a recomposição da Quantidade Mínima Mensal.

2.13.4. Caso, em um determinado mês, o valor recebido a título de pagamento dos Créditos Imobiliários seja superior à Quantidade Mínima Mensal, a Securitizadora deverá, desde que as Cedentes estejam adimplentes com todas as obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, liberar às Cedentes os recursos que sobejarem a Quantidade Mínima Mensal, independentemente de solicitação,

em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva Data de Verificação mediante depósito na Conta das Cedentes, a título de ajuste da Cessão de Créditos.

CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI. Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características, cujos fatores e risco estão previstos no Anexo VIII deste instrumento:

208ª Série	257ª Série
(i) <u>Emissão</u> : 4ª;	(i) <u>Emissão</u> : 4ª;
(ii) <u>Série</u> : 208ª;	(ii) <u>Série</u> : 257ª;
(iii) <u>Quantidade de CRI Seniores</u> : 112.453 (cento e doze mil, quatrocentos e cinquenta e três);	(iii) <u>Quantidade de CRI Subordinados</u> : 32.247 (trinta e dois mil, duzentos e quarenta e sete);
(iv) <u>Valor Total da Emissão</u> : a totalidade dos CRI Seniores emitidos no âmbito desta Emissão, equivale a R\$ 112.453.000,00 (cento e doze milhões, quatrocentos e cinquenta e três mil reais);	(iv) <u>Valor Total da Emissão</u> : a totalidade dos CRI Subordinados emitidos no âmbito desta Emissão, equivale a R\$ 32.247.000,00 (trinta e dois milhões, duzentos e quarenta e sete mil reais);
(v) <u>Valor Nominal Unitário</u> : R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;	(v) <u>Valor Nominal Unitário</u> : R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
(vi) <u>Prazo da Emissão</u> : 3.666 (três mil, seiscentos e sessenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão;	(vi) <u>Prazo da Emissão</u> : 3.666 (três mil, seiscentos e sessenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão;
(vii) <u>Atualização Monetária</u> : os CRI não serão atualizados monetariamente;	(vii) <u>Atualização Monetária</u> : os CRI não serão atualizados monetariamente;
(viii) <u>Juros Remuneratórios</u> : os CRI farão jus a juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;	(viii) <u>Juros Remuneratórios</u> : os CRI farão jus a juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 3,20% (três inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
(ix) <u>Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios</u> : de acordo com o Cronograma de Pagamentos, constante do Anexo I;	(ix) <u>Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios</u> : de acordo com o Cronograma de Pagamentos, constante do Anexo I;
(x) <u>Período de Carência</u> : não há;	(x) <u>Período de Carência</u> : não há;
(xi) <u>Data do Primeiro Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios</u> : 10 de junho de 2021;	(xi) <u>Data do Primeiro Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios</u> : 10 de junho de 2021;
(xii) <u>Ambiente para Depósito, Distribuição,</u>	(xii) <u>Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira</u> : B3 S.A.–

<p><u>Negociação e Liquidação Financeira</u>: B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – BALCÃO B3;</p> <p>(xiii) <u>Data de Emissão</u>: 28 de abril de 2021;</p> <p>(xiv) <u>Local de Emissão</u>: São Paulo – SP;</p> <p>(xv) <u>Data de Vencimento Final</u>: 12 de maio de 2031;</p> <p>(xvi) <u>Regime Fiduciário</u>: sim;</p> <p>(xvii) <u>Garantias</u>: (i) a Fiança; (ii) a Coobrigação; (iii) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (iv) os Fundos;</p> <p>(xviii) <u>Garantia Flutuante</u>: Não;</p> <p>(xix) <u>Coobrigação da Emissora</u>: Não; e</p> <p>(xx) <u>Subordinação</u>: Não.</p>	<p>Brasil, Bolsa e Balcão – BALCÃO B3;</p> <p>(xiii) <u>Data de Emissão</u>: 28 de abril de 2021.;</p> <p>(xiv) <u>Local de Emissão</u>: São Paulo – SP;</p> <p>(xv) <u>Data de Vencimento Final</u>: 12 de maio de 2031;</p> <p>(xvi) <u>Regime Fiduciário</u>: sim;</p> <p>(xvii) <u>Garantias</u>: (i) a Fiança; (ii) a Coobrigação; (iii) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (iv) os Fundos;</p> <p>(xviii) <u>Garantia Flutuante</u>: Não;</p> <p>(xix) <u>Coobrigação da Emissora</u>: Não; e</p> <p>(xx) <u>Subordinação</u>: Sim.</p>
---	--

3.2. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário por meio do MDA e do CETIP21, respectivamente, sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – BALCÃO B3, ambos administrados e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – BALCÃO B3.

3.3. Oferta dos CRI. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime misto de garantia firme parcial e de melhores esforços, nos termos do Contrato de Distribuição, tendo como público-alvo Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 9-A da Instrução CVM 539.

3.4. Forma de Distribuição dos CRI: A distribuição pública com esforços restritos de CRI será realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

3.4.1. Os CRI serão objeto da Oferta Restrita, em conformidade com a Instrução CVM 476, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM 476.

3.4.2. A Oferta Restrita é destinada apenas à investidores que atendam às características de investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539 e do artigo 3 da Instrução CVM 476, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado previstas na regulamentação em vigor.

3.4.3. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM ne 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.

3.4.4. 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 ne 476. Ademais, os investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo.

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

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

3.4.7. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores

3.4.8. No caso de cancelamento da Oferta Restrita e determinado investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a emissora deverá em até 2 (dois) Dias úteis contados da data do cancelamento da Oferta Restrita, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, líquidos das despesas *flat* (previstas no Anexo II do Contrato de Cessão) e demais custos incorridos pelo Patrimônio Separado, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados

3.4.9. Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (i) apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, e (ii) depois de decorrido o período de 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM 476, observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM 476, ressalvada a hipótese prevista na alínea (b), inciso II, artigo 48 da Instrução CVM 400. Após o período de restrição descrito no subitem (ii) desta cláusula e observado o disposto na Instrução CVM 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

3.4.10. 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 6.385, da Instrução CVM 400, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.5. Forma e Titularidade. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

3.5.1. Na hipótese de que os CRI deixem de ser eletronicamente custodiados na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED.

3.6. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI e, neste caso, será observado o previsto no artigo 31 da Instrução CVM 400, nos termos dos respectivos Boletins de Subscrição. Os CRI não subscritos no Prazo de Colocação dos CRI serão cancelados.

3.7. Ágio ou Deságio. Será admitido ágio ou deságio na integralização dos CRI.

3.8. Prazo de Colocação. A subscrição ou aquisição dos CRI desta Oferta Restrita deve ser realizada no Prazo de Colocação dos CRI.

3.9. Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUARTA – REMUNERAÇÃO

4.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

4.2. Remuneração. A remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, a partir da Data de Integralização.

4.3. Cálculo dos Juros Remuneratórios. Os Juros Remuneratórios serão devidos nas Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos, constante do Anexo I, e serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor unitário dos Juros Remuneratórios acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, da Data de Integralização, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$Fator Juros = (Fator DI \times Fator Spread)$$

Onde:

$Fator DI$ = Produtório das Taxas DI over desde a Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento, inclusive, o que ocorrer por último, até a próxima Data de Pagamento, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n [1 + TDIk]$$

Onde:

k = número de ordem das Taxas DI over, variando de 1 (um) até "n";

n = número total de Taxas DI over utilizadas, sendo "n" um número inteiro;

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

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

Onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k divulgada pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – BALCÃO B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 3ª (terceiro) Dia Útil anterior à Data de Pagamento, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator\ Spread = (Spread + 1)^{\frac{DU}{252}}$$

Onde:

Spread = conforme prevista nos itens (viii) das tabelas da Cláusula 3.1. acima;

Du = número de Dias Úteis entre a Data de Primeira Integralização, ou Data de Pagamento anterior, inclusive, o que ocorrer por último e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo "Du" um número inteiro.

Para fins de cálculo da remuneração:

- O fator resultante da expressão $(1 + tdi_k)$ é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento.
- Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + tdi_k)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (Fator DI) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- O fator resultante da expressão $(Fator\ DI \times fatorespread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- Para efeito do cálculo de di_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo..

4.4. Indisponibilidade da Taxa DI. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte das Cedentes quanto pela Emissora, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

4.4.1. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese

de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Securitizadora deverá convocar uma Assembleia para deliberar, de acordo com os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização e em comum acordo com as Cedentes e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre a Taxa Substitutiva. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo dos Juros Remuneratórios, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração dos Juros Remuneratórios, não sendo devidas quaisquer compensações entre as Cedentes e a Emissora, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

4.4.2. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos Juros Remuneratórios desde o dia de sua indisponibilidade.

4.4.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre as Cedentes e a Emissora, as Cedentes deverão quitar a integralidade de suas obrigações pecuniárias oriundas deste instrumento, com o seu consequente cancelamento, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da realização da Assembleia mencionada acima, mediante o pagamento do saldo não amortizado do Contrato de Cessão, acrescido dos Juros Remuneratórios calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Primeira Integralização, ou da última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, sem que acarrete ônus adicional às Cedentes. Neste caso, para cálculo dos Juros Remuneratórios, para cada dia do período de indisponibilidade da Taxa DI previsto na Cláusula 4.4.1. será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

CLÁUSULA QUINTA – AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI

5.1. Amortização dos CRI. Os CRI serão ordinariamente amortizados nos montantes e nas Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos.

5.2. Cálculo da Amortização. As parcelas de amortização do Valor do Nominal Unitário serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$A_{ai} = VNe \times T_{ai}$$

Onde,

A_{ai} = valor unitário da *i*-ésima parcela de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = conforme definido na cláusula 4.3 acima.

T_{ai} = *i*-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o Cronograma de Pagamentos.

5.2.1. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, será aquele constante do Anexo I e poderá ser alterado pela Emissora para refletir eventuais alterações no fluxo de amortização dos CRI.

5.2.2. Em caso de alteração da tabela de amortização do Anexo I, a Emissora deverá disponibilizar à B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo de Securitização.

5.3. Local de Pagamento. Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, para os CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso por qualquer razão,

qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios e/ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

5.4. Amortização e Resgate dos CRI. Os CRI serão amortizados com todo e qualquer recursos oriundo dos Créditos Imobiliários, inclusive na ocorrência de Recompra Compulsória, Recompra Facultativa, pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias).

5.4.1. Os recursos recebidos pela Emissora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários, ou oriundos da Recompra Compulsória ou da Recompra Facultativa, serão utilizados pela Emissora para a amortização ou resgate antecipado dos CRI no próximo mês, sempre na próxima data de pagamento prevista na tabela vigente, alcançando, primeiramente, todos os CRI, e observadas a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

5.4.2. Os CRI e seu valor de principal serão amortizados extraordinariamente (ou, conforme o caso, resgatados antecipadamente), observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, nas hipóteses de qualquer tipo de pagamento antecipado, cujos recursos serão recebidos pela Emissora na Conta Centralizadora que, então, adotará as providências conforme dispostas neste Termo de Securitização.

5.5. Resgate Antecipado Total dos CRI. Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total, após o recebimento dos recursos da Cedente, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, quais sejam na ocorrência de (i) Recompra Compulsória; (ii) Recompra Facultativa; ou (iii) Multa Indenizatória.

5.5.1. Em caso de resgate antecipado dos CRI em virtude de Recompra Compulsória, Recompra Facultativa ou Multa Indenizatória, a Cedente ficará obrigada a recomprar os Créditos Imobiliários ainda não pagos (vincendos), mediante o pagamento do Valor de Recompra Compulsória ou o Valor de Recompra Facultativa, na Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão.

5.5.2. O pagamento do Valor de Recompra na hipótese de Recompra Compulsória e Recompra Facultativa, bem como o pagamento da Multa Indenizatória pela Cedente observará as condições e os prazos estabelecidos no Contrato de Cessão.

5.5.3. Os pagamentos recebidos pela Emissora em decorrência da Recompra Compulsória ou da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários serão creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento do resgate dos CRI, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

5.5.4. Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, a Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

5.6. Amortização Extraordinária dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente caso o valor recebido a título de pagamento dos Créditos Imobiliários seja superior à Quantidade Mínima Mensal, cujos recursos serão recebidos pela Emissora na Conta Centralizadora e os aplicará de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

CLÁUSULA SEXTA – ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

6.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Observado o disposto no Contrato de Cessão a esse respeito, os valores depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Pagamento das Despesas da Operação e eventuais encargos moratórios do patrimônio separado dos CRI incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- (ii) Pagamento de parcelas de Juros Remuneratórios dos CRI Seniores vencidas e não pagas, e multa e juros de mora relacionados aos CRI Seniores, caso existam;
- (iii) Parcela de Juros Remuneratórios dos CRI Seniores imediatamente vincenda;
- (iv) Amortização programada dos CRI Seniores;
- (v) Recomposição do Fundo de Reserva;
- (vi) Pagamento de parcelas de Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados vencidas e não pagas, e multa e juros de mora relacionados aos CRI Subordinados, caso existam;
- (vii) Parcela de Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados imediatamente vincenda;
- (viii) Amortização programada dos CRI Subordinados; e
- (ix) Amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, observados os termos do Termo de Securitização, em razão da antecipação de Créditos Imobiliários, Recompra Facultativa, Recompra Compulsória e/ou Multa Indenizatória, sendo certo que, para fins do previsto neste item, a amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI Subordinados ocorrerão tão somente após a amortização ou resgate antecipado dos CRI Seniores.

6.1.1. Sem prejuízo do acima disposto, os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com o Cronograma de Pagamentos vigente à época, acrescidos da respectiva remuneração.

CLÁUSULA SÉTIMA – RECOMPRA COMPULSÓRIA E MULTA INDENIZATÓRIA

7.1. Eventos de Recompra Compulsória. A Cedente estará obrigada a realizar a Recompra Compulsória, na ocorrência das hipóteses listadas na cláusula sexta do Contrato de Cessão, observados os prazos de cura, se houver.

7.1.1. A ocorrência de qualquer dos eventos de Recompra Compulsória poderá acarretar o resgate antecipado dos CRI. Nessas hipóteses, caberá à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia para deliberar sobre a eventual realização de Recompra Compulsória.

7.1.2. Observado o disposto na Cláusula 13.4., caso a Assembleia convocada para deliberação de eventual Recompra Compulsória não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido neste Termo de Securitização para declaração da Recompra Compulsória não seja alcançado os CRI, não serão considerados como antecipadamente vencidos e será formalizada uma ata de Assembleia constatando a não declaração da Recompra Compulsória.

7.2. Em caso de decretação da Recompra Compulsória, a Cedente ficará obrigada a pagar à Emissora o

Valor de Recompra Compulsória, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Cedente, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Emissora nesse sentido, de forma definitiva, irrevogável e irretratável.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas nesta Cláusula, as quais deverão permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.2. Disposições Comuns à Todas as Garantias. As disposições previstas nesta Cláusula 8.2. e seguintes se aplicam a todas as Garantias.

8.2.1. Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.2.2. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias fiduciárias, sejam eles imóveis, móveis, ações, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, em razão das referidas Garantias, a partir de sua constituição, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial das Cedentes e/ou dos Garantidores, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Emissora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Emissora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

8.2.3. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Emissora e em benefício dos Titulares dos CRI, ficando ainda estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

8.2.4. Caberá unicamente à Emissora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Emissora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

8.2.5. A excussão de alguma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

8.2.6. Correrão por conta das Cedentes todas as despesas direta ou indiretamente incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, para:

- (i) A excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;
- (ii) O exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;
- (iii) Formalização das Garantias; e
- (iv) Pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

8.2.7. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Emissora possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento nacional e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho indicado pela Emissora, observado o disposto no Contrato de Cessão a esse respeito.

8.2.8. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe de saldo devedor das referidas obrigações, as Cedentes permanecerão responsáveis pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no parágrafo 2º do artigo 19 da Lei 9.514.

8.2.9. Os recursos que sobejarem, após a integral e inequívoca quitação de todas as obrigações devidas aos titulares dos CRI e da totalidade das Obrigações Garantidas, deverão ser liberados em favor das Cedentes, líquidos de tributos, na Conta das Cedentes, nos termos do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

8.3. Coobrigação. Nos termos do artigo 296 do Código Civil, as Cedentes responderão pela solvência das Locatárias em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigadas solidárias e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários.

8.3.1. As Cedentes se coobrigaram, nos termos do Contrato de Cessão, em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários, responsabilizando-se pelos seus adimplementos integrais, durante todo o prazo da Operação, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, respondendo solidariamente com as Locatárias em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários e de toda e qualquer penalidade advinda do descumprimento das condições estabelecidas no Contrato de Cessão.

8.3.2. As Cedentes deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Coobrigação, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, até o 2º (segundo) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Securitizadora, informando o valor das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários inadimplidos pelas Locatárias.

8.3.3. As Cedentes poderão ser demandada até o cumprimento total e integral das obrigações coobrigadas, não podendo, em qualquer hipótese, exonerar-se ou deixar de adimplir qualquer obrigação em relação à Coobrigação, de acordo com o disposto no Contrato de Cessão.

8.4. Fiança. Nos termos do Contrato de Cessão, as Fiadoras compareceram no Contrato de Cessão para prestar garantia fidejussória e solidária, mediante a aposição de suas assinaturas neste instrumento, na condição de solidariamente coobrigados e principais pagadores das Obrigações Garantidas. As Fiadoras se comprometeram, solidariamente, entre si e com as Cedentes, como principais pagadores, a honrar a Fiança prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 794 do Código de Processo Civil, declarando, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que impeça a assunção das obrigações oriundas da Fiança.

8.4.1. As Fiadoras declararam estar cientes e de acordo com todos os termos, condições e responsabilidades advindas deste instrumento e dos demais Documentos da Operação, permanecendo a Fiança, ora outorgada, válida e eficaz até a quitação integral das Obrigações Garantidas. Ademais, nenhuma objeção ou oposição das Cedentes poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelas Fiadoras com o fim de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora.

8.4.2. As Fiadoras e as Cedentes concordaram que não exercerão qualquer direito que possam adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverão requerer qualquer contribuição e/ou reembolso das Cedentes, com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por eles, até que as Obrigações Garantidas

tenham sido integralmente satisfeitas.

8.4.3. As Fiadoras deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Fiança, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, até o 2º (segundo) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Securitizadora, informando o valor para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas.

8.4.4. A Fiança outorgada nos termos do Contrato de Cessão será considerada, para todos os fins de direito, a partir da presente data, um acessório dos Créditos Imobiliários, de modo que eventual cessionário de tais créditos, serão titulares de todos os direitos e benefícios oriundos da Fiança, conforme termos e condições aqui previstos.

8.4.5. As Fiadoras reconheceram como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data de pagamento integral das Obrigações Garantidas.

8.4.6. A Fiança poderá ser executada e exigida pela Securitizadora quantas vezes for necessário até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.4.7. Cada Fiadora se comprometeu a não cobrar, receber ou de qualquer outra forma demandar, das Cedentes ou de qualquer um das Fiadoras, o pagamento de qualquer valor pago à Securitizadora em decorrência da Fiança, seja por sub-rogação ou a qualquer outro título, enquanto todas as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente quitadas. Caso qualquer Fiadora receba quaisquer pagamentos das Cedentes em decorrência da Fiança, tal Fiadora receberá referidos valores em caráter fiduciário e se compromete a, independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade, transferi-los imediatamente à Securitizadora, por meio de depósito na Conta Centralizadora, livres de quaisquer deduções ou retenções em decorrência de tributos, impostos ou contribuições fiscais, sociais ou parafiscais.

8.5. Alienações Fiduciárias de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pelas Alienações Fiduciárias de Imóveis, sobre os Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

8.5.1. As Alienações Fiduciárias de Imóveis deverão ser constituídas no prazo e forma estipulados para tanto nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.

8.5.2. Por meio da constituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos Imóveis Garantia.

8.5.3. Na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Imóveis Garantia, a respectiva Cedente, na qualidade de fiduciante da referida garantia, deverá, em até 90 (noventa) dias contados da data em que for notificada da ocorrência da desapropriação, constituir nova alienação fiduciária de bem imóvel, com valor de mercado igual ou superior ao do respectivo Imóvel Garantia ou fração do Imóvel Garantia desapropriado, conforme o caso, em favor da Securitizadora, sob pena de restar caracterizado um evento de Recompra Compulsória.

8.5.4. No caso de desapropriação dos Imóveis Garantia, a respectiva Cedente, na qualidade de fiduciante da referida garantia, deverá, em até 30 (trinta) dias contados da data em que for notificada da ocorrência da desapropriação, apresentar à Securitizadora a Documentação do Imóvel Substituto. Recebida a Documentação do Imóvel Substituto, dentro do prazo previsto acima, a Fiduciária convocará uma assembleia geral dos Titulares de CRI para que os Titulares dos CRI aprovem a nova garantia.

8.5.5. Na hipótese de ser configurado um evento de Recompra Compulsória, nos termos previstos na Cláusula 8.5.3. acima, a Securitizadora, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva

beneficiária da indenização paga pelo poder público, a qual deverá ser depositada integralmente na Conta Centralizadora. Caso a proporção da indenização acima, recebida pela Securitizadora seja:

- (a) Superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, a importância que sobejar será entregue às Cedentes, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias a contar de solicitação por escrito à Securitizadora, sob pena de multa moratória e não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso e juros de mora calculados desde a data do inadimplemento, até a data em que os recursos forem efetivamente entregues às Cedentes, à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculados *pro rata temporis* sobre o montante assim devido e não transferido às Cedentes.
- (b) Inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, a Securitizadora ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para as Cedentes, continuando a responsabilidade das Cedentes pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.5.6. Em caso de decretação de Recompra Compulsória e não pagamento pelas Cedentes e/ou das Fiadoras do Valor de Recompra Compulsória no prazo estipulado para tanto, a Securitizadora poderá executar as Alienações Fiduciárias de Imóveis, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.

8.6. Fundo de Despesas. Nos termos do Contrato de Cessão, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem das Cedentes, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas.

8.6.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação, o que será feito diretamente pela Securitizadora.

8.6.2. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o patrimônio separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá encerrar o Fundo de Despesas. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão devolvidos às Cedentes, líquidos de tributos, por meio depósito na Conta das Cedentes, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do referido encerramento.

8.7. Fundo de Reserva. Nos termos do Contrato de Cessão, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem das Cedentes, do Preço da Cessão a ser disponibilizado às Cedentes, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva.

8.7.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventuais inadimplências das Cedentes e/ou dos Garantidores, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

8.7.2. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Reserva de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, as Cedentes estarão obrigadas depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição até o limite do Valor do Fundo de Reserva, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso as Cedentes não depositem o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pelas Cedentes, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive os Encargos Moratórios previstos do Contrato de Cessão e Recompra Compulsória.

8.7.3. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o patrimônio separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá encerrar o Fundo de Reserva. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão devolvidos às Cedentes, líquidos de tributos, por meio depósito na Conta das Cedentes, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do referido encerramento.

CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

9.1. Fatos Relevantes. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, conforme a forma de publicação eleita pela Emissora nos termos da lei, sem prejuízo de sempre ser publicado em sua página na rede mundial de computadores, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

9.2. Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, conforme anexo 32-II da Instrução CVM 480, devendo ser enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

9.3. Relatório Anual. A Emissora obriga-se a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo na CVM. O referido relatório do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os dados referentes aos controladores, às controladas, às sociedades sob controle comum, às coligadas, e aos integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

9.4. Responsabilidade pelas Informações. Nos termos do item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

9.5. Administração dos Créditos Imobiliários. A administração dos Créditos Imobiliários será exercida pela Emissora, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização.

9.6. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários não estão vinculados a nenhuma outra emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários.

9.7. Envio de Informações e/ou Documentos ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI:

- (i) As demonstrações financeiras das Cedentes e dos Garantidores, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu recebimento pela Securitizadora, na forma do Contrato de Cessão;
- (ii) Qualquer solicitação ou notificação enviada pelas Cedentes e/ou Garantidores relacionada à amortização extraordinária dos CRI, incluindo eventos de Recompra Compulsória (conforme aplicável), no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou notificação; e
- (iii) Qualquer informação relacionada aos créditos, ao lastro e/ou às garantias dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação enviada pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI

nesse sentido, sendo certo, no entanto, que a Securitizadora somente será obrigada a disponibilizar informações que estiverem em seu poder.

CLÁUSULA DEZ – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Regime Fiduciário. Na forma dos artigos 9º e 10 da Lei 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre a CCI representativa dos Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta Centralizadora.

10.2. Separação Patrimonial. Os Créditos Imobiliários, as CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias estão sob Regime Fiduciário e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate dos CRI, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

10.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado. Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, os Créditos Imobiliários, as CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

10.4. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios. Em relação que venham a ser depositados na Conta Centralizadora fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos.

10.5. Responsabilidade da Emissora. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, e/ou descumprimento de diretriz expressa do Agente Fiduciário, conforme comprovado e objeto de decisão judicial transitada em julgado.

CLÁUSULA ONZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

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

11.2. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i) Aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas Cláusulas e condições;
- (ii) Ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no Termo de Securitização sendo certo que:
 - (a) Verificou que, na presente data, as Garantias não são, em conjunto, suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI;

- (b) Verificará a constituição e exequibilidade das Garantias quando forem registradas junto aos Cartórios de Registros de Títulos e Documentos e/ou Juntas Comerciais competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação; e
- (c) Verificará, anualmente, a suficiência das garantias prestadas, com base nos Documentos da Operação.

11.3. Obrigações do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização:

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) 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;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) 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;
- (vi) Diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) Acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Intimar as Cedentes e/ou os Garantidores a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do

Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, das Locatárias ou das Cedentes, conforme o caso;

- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) Calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website* (www.vortex.com.br);
- (xvii) Fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares a comprovação de liquidação dos CRI em circulação à época da extinção do Regime Fiduciário;
- (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxii) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 3 (três) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo abaixo:
 - (a) Cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
 - (b) Alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Titulares dos CRI;
 - (c) Comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora (se houver) relacionados a Cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
 - (d) Quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período;
 - (e) Resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período;
 - (f) Constituição e aplicações do Fundo de Reserva;

- (g) Destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;
- (h) Relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;
- (i) Cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, pelas Locatárias ou pelas Cedentes, neste instrumento e/ou no Contrato de Cessão;
- (j) Manutenção da suficiência e exequibilidade dos instrumentos próprios de constituição das Garantias;
- (k) Existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:
 - Denominação da companhia ofertante;
 - Valor da emissão;
 - Quantidade de valores mobiliários emitidos;
 - Espécie e garantias envolvidas;
 - Prazo de vencimento e taxa de juros;
 - Inadimplemento financeiro no período; e
 - Declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.

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

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, correspondentes a parcelas anuais de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) dia útil contado da integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização por conta da Securitizadora, o que ocorrer primeiro, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação não tenha liquidação financeira por investidores interessados, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”.

11.4.1. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário.

11.4.2. A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários, caso estes não sejam quitadas na data de seu vencimento, remuneração essa que será calculada pro rata die. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma. Especialmente nos casos onde o Agente Fiduciário for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu

encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.

11.4.3. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL e o IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

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

11.4.6. O Agente Fiduciário poderá, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

11.5. Despesas. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento a partir da Data de Emissão e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) Publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto nesta Escritura de Emissão e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) Despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (iii) Obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;

- (iv) Locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) Se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização;
- (vi) Conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações.

11.5.1. O ressarcimento a que se refere a Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.5.2. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos Investidores, conforme o caso.

11.5.3. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e (v) implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

11.6. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

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

11.6.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 11.6., cabe à Emissora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.6.3. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

11.6.4. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo.

11.6.5. Juntamente com a comunicação da Cláusula 11.6.4., devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

11.6.6. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de

voto da maioria absoluta destes.

CLÁUSULA DOZE – ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Administração do Patrimônio Separado. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula 11.3., deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia venha a deliberar assunção da administração do Patrimônio Separado na forma acima e sobre tal liquidação.

12.1.1. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia.

12.1.2. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última, conforme disposto na Cláusula 14.1. abaixo.

12.2. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a critério da Assembleia, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não conforme disposto na Cláusula 12.1. abaixo.

- (i) Pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, bem como a liquidação, extinção ou dissolução da Emissora;
- (ii) Inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste instrumento, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) Dias Úteis, contados do inadimplemento; ou
- (iii) Inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias corridos, contados do inadimplemento.

12.2.1. A ocorrência de (i) qualquer dos eventos acima descritos; ou (ii) eventuais eventos de inadimplemento; deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 20 (vinte) Dias Úteis a contar da ciência pela Emissora. O descumprimento pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA TREZE – ASSEMBLEIA

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

13.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre:

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) A Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, conforme o previsto no Contrato de Cessão;

- (iii) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (iv) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização e/ou no Contrato de Cessão; e
- (v) A modificação das características atribuídas aos CRI.

13.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pelo Agente Fiduciário;
- (ii) Pela Emissora;
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação; e
- (iv) Pelas Cedentes.

13.3.1. A convocação da Assembleia far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias e a segunda convocação com antecedência mínima de 8 (oito) dias contados da data da não instalação da primeira convocação, na forma e veículo utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias e em sua página na rede mundial de computadores, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto, deverão manifestar o voto em Assembleia por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, desde que observadas as formalidades previstas neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável.

13.4. Presidência. A presidência da Assembleia caberá ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes ou à pessoa designada pela CVM.

13.5. Representantes da Emissora. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.7., a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.6. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

13.7. Deliberações. Todas e quaisquer deliberações a serem tomadas em Assembleia, incluindo (i) renúncias; (ii) celebração de aditamentos; (iii) aprovação de eventuais garantias adicionais; (iv) alteração de quaisquer características dos Documentos da Operação; serão tomadas pelos Titulares dos CRI representando a maioria dos CRI em Circulação presentes à Assembleia.

13.7.1. Caso haja alteração na legislação e/ou nas práticas contábeis aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras das Cedentes que possa: (i) alterar as definições estipuladas nos Documentos da Operação e/ou (ii) o resultado do cálculo de tais definições, as Cedentes (a) comunicarão a Emissora e os Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário sobre a referida alteração no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da publicação oficial da nova regra ou prática contábil aplicável; e (b) concomitantemente, sugerirá à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário as novas definições. Nessa hipótese, a Emissora deverá convocar Assembleia para discutir e deliberar sobre a proposta de alteração das definições à luz das novas regras ou práticas contábeis, observando-se que

para este caso o quórum estabelecido na Cláusula 13.7.

13.7.2. As matérias listadas a seguir somente serão aprovadas por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia: (i) insolvência da Emissora; (ii) ocorrência dos eventos mencionados na Cláusula 12.2.; (iii) as alterações e renúncias feitas pela Emissora em relação à ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização; (iv) declaração de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários em virtude da ocorrência de eventos de Recompra Compulsória.

13.7.3. Na hipótese não instalação em primeira e segunda convocação da Assembleia por falta de quórum, em relação aos eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários do Contrato de Cessão, prevalecerá o disposto na cláusula 7.1.2. deste documento.

13.7.4. Observado o quórum descrito na cláusula 13.7.2, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos certificados de recebíveis imobiliários dos investidores dissidentes.

13.7.5. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

13.8. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

13.9. Vinculação. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização vincularão a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI independentemente de terem comparecido à Assembleia ou do voto proferido nas respectivas Assembleias.

13.10. Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Instrução CVM 625.

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

CLÁUSULA QUATORZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Despesas da Emissão. A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) ao mês, líquido de tributos, atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, 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.

14.1.1. A remuneração definida na Cláusula 14.1., continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada,

remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

14.1.2. Os valores referidos na Cláusula 14.1. serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS, CSSL, PIS, COFINS, o IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

14.2. Despesas do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) As despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- (ii) As despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o auditor independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- (iii) As despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (iv) Os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (v) As perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (a) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; (b) sejam de responsabilidade das Cedentes;
- (vi) Em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado; e
- (vii) Demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

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

14.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Observado o disposto nas Cláusulas 14.1., 14.2.

e 14.3., são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) Eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 14.1.;
- (ii) Todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias, caso não haja recursos suficientes para tanto no fundo específico para a execução das Garantias; e
- (iii) Tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

14.4.2. Em razão do quanto disposto no item (ii) da Cláusula 14.4., as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente:

- (a) As despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- (b) As custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra as Cedentes ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários;
- (c) As despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos dos Contratos de Locação;
- (d) Eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou a
- (e) A remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

14.5. Custos Extraordinários. Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias, incluindo a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pelas Cedentes conforme proposta a ser apresentada.

14.5.1. Será devida, pelas Cedentes, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i)

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

CLÁUSULA QUINZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

15.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo IX, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DEZESSEIS – PUBLICIDADE

16.1. Local de Publicação. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias, serão objeto de publicação na forma adotada pela Emissora, nos termos da lei, sendo sempre publicada em sua página da rede mundial de computadores, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

16.1.1. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

16.2. Local de Divulgação Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE da CVM.

CLÁUSULA DEZESETE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Registro da Instituição Custodiante. O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

CLÁUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através da rede mundial de computadores – internet – ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

ISEC Securitizadora S.A.

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi
São Paulo, SP,
CEP 04.533-004

At.: Departamentos Jurídico e de Gestão

Tel.: (11) 3320-7474

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

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros,
São Paulo, SP,

CEP 05.425-020,

At: Ana Eugênia Queiroga / Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7177

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

18.1.1. As Partes se obrigam a manter a outra informada, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas por uma Parte, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

18.1.2. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá, exclusivamente, através da plataforma VX Informa, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website: <https://vortex.com.br>.

18.1.3. Caso haja necessidade de mudança dos endereços eletrônicos cadastrados, esta deverá ser feita via e-mail e somente será considerada válida após a confirmação de recebimento da solicitação pelo Agente Fiduciário.

18.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

18.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

18.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

18.5. Nulidade, Invalidez ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

18.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

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

18.8. Operação Estruturada. As Partes concordam que este instrumento é celebrado no âmbito da Operação, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

18.9. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

18.9.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Emissora dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

18.9.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que;

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar o instrumento de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias;
- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI;
- (vi) Caso a Escritura de Emissão de CCI necessite ser aditada para refletir eventuais prorrogações do prazo de vigência dos Contratos de Locação, desde que mantidas as demais condições originalmente pactuadas; e/ou
- (vii) Caso assim esteja expressamente estabelecido no Contrato de Cessão.

18.10. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

18.11. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

18.12. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a

fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito Às Cedentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

18.13. Mora. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 1% (um por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e de 3% (três) por cento no caso de atraso superior a 5 (cinco) dias corridos e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

18.14. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento, inclusive no que se refere ao pagamento do preço de subscrição dos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos.

18.15. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

18.16. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

18.17. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como bem como na Medida Provisória 983, na Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

18.18. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

18.19. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 28 de abril de 2021.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(seguem página de assinaturas e anexos)*

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Daniel Monteiro Coelho de Magalhães
Cargo: Diretor Presidente e Diretor de Relações

Nome: Luisa Herkenhoff Mis
Cargo: Procuradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
Cargo: Procurador

Nome: Vitoria Guimaraes Haver
Cargo: Procuradora

Testemunhas:

Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires
CPF nº: 216.064.508-75

Nome: Marina Moura de Barros
CPF nº: 352.642.788-73

Tabela de Amortização dos CRI

Tabela Amortização CRI Sênior			
Data Aniversário	Data de Pagamento	Tai	Pagamento
10/06/2021	10/06/2021	0,4646%	Juros e Amortização
11/06/2021	12/07/2021	0,4842%	Juros e Amortização
12/06/2021	10/08/2021	0,4825%	Juros e Amortização
13/06/2021	10/09/2021	0,4620%	Juros e Amortização
14/06/2021	11/10/2021	0,4675%	Juros e Amortização
15/06/2021	10/11/2021	0,5329%	Juros e Amortização
16/06/2021	10/12/2021	0,5388%	Juros e Amortização
17/06/2021	10/01/2022	0,5326%	Juros e Amortização
18/06/2021	10/02/2022	0,5139%	Juros e Amortização
19/06/2021	10/03/2022	0,6171%	Juros e Amortização
20/06/2021	11/04/2022	0,5664%	Juros e Amortização
21/06/2021	10/05/2022	0,5969%	Juros e Amortização
22/06/2021	10/06/2022	0,5533%	Juros e Amortização
23/06/2021	11/07/2022	0,5790%	Juros e Amortização
24/06/2021	10/08/2022	0,5582%	Juros e Amortização
25/06/2021	12/09/2022	0,5552%	Juros e Amortização
26/06/2021	10/10/2022	0,5737%	Juros e Amortização
27/06/2021	10/11/2022	0,5844%	Juros e Amortização
28/06/2021	12/12/2022	0,5893%	Juros e Amortização
29/06/2021	10/01/2023	0,5895%	Juros e Amortização
30/06/2021	10/02/2023	0,5716%	Juros e Amortização
01/07/2021	10/03/2023	0,6419%	Juros e Amortização
02/07/2021	10/04/2023	0,6241%	Juros e Amortização
03/07/2021	10/05/2023	0,6275%	Juros e Amortização
04/07/2021	12/06/2023	0,6105%	Juros e Amortização
05/07/2021	10/07/2023	0,6304%	Juros e Amortização
06/07/2021	10/08/2023	0,6092%	Juros e Amortização
07/07/2021	11/09/2023	0,6260%	Juros e Amortização
08/07/2021	10/10/2023	0,6273%	Juros e Amortização
09/07/2021	10/11/2023	0,6489%	Juros e Amortização
10/07/2021	11/12/2023	0,6699%	Juros e Amortização
11/07/2021	10/01/2024	0,6754%	Juros e Amortização
12/07/2021	14/02/2024	0,6482%	Juros e Amortização
13/07/2021	11/03/2024	0,7344%	Juros e Amortização
14/07/2021	10/04/2024	0,7108%	Juros e Amortização
15/07/2021	10/05/2024	0,7126%	Juros e Amortização
16/07/2021	10/06/2024	0,7283%	Juros e Amortização
17/07/2021	10/07/2024	0,7170%	Juros e Amortização
18/07/2021	12/08/2024	0,7101%	Juros e Amortização
19/07/2021	10/09/2024	0,7351%	Juros e Amortização
20/07/2021	10/10/2024	0,7309%	Juros e Amortização
21/07/2021	11/11/2024	0,7646%	Juros e Amortização
22/07/2021	10/12/2024	0,7982%	Juros e Amortização

23/07/2021	10/01/2025	0,7986%	Juros e Amortização
24/07/2021	10/02/2025	0,8075%	Juros e Amortização
25/07/2021	10/03/2025	0,8803%	Juros e Amortização
26/07/2021	10/04/2025	0,8392%	Juros e Amortização
27/07/2021	12/05/2025	0,8905%	Juros e Amortização
28/07/2021	10/06/2025	0,8857%	Juros e Amortização
29/07/2021	10/07/2025	0,8946%	Juros e Amortização
30/07/2021	11/08/2025	0,8961%	Juros e Amortização
31/07/2021	10/09/2025	0,9101%	Juros e Amortização
01/08/2021	10/10/2025	0,9261%	Juros e Amortização
02/08/2021	10/11/2025	0,9734%	Juros e Amortização
03/08/2021	10/12/2025	0,9847%	Juros e Amortização
04/08/2021	12/01/2026	1,0103%	Juros e Amortização
05/08/2021	10/02/2026	1,0291%	Juros e Amortização
06/08/2021	10/03/2026	1,1067%	Juros e Amortização
07/08/2021	10/04/2026	1,0885%	Juros e Amortização
08/08/2021	11/05/2026	1,1355%	Juros e Amortização
09/08/2021	10/06/2026	1,1382%	Juros e Amortização
10/08/2021	10/07/2026	1,1463%	Juros e Amortização
11/08/2021	10/08/2026	1,1794%	Juros e Amortização
12/08/2021	10/09/2026	1,1874%	Juros e Amortização
13/08/2021	13/10/2026	1,2119%	Juros e Amortização
14/08/2021	10/11/2026	1,2936%	Juros e Amortização
15/08/2021	10/12/2026	1,2999%	Juros e Amortização
16/08/2021	11/01/2027	1,3474%	Juros e Amortização
17/08/2021	10/02/2027	1,3773%	Juros e Amortização
18/08/2021	10/03/2027	1,4487%	Juros e Amortização
19/08/2021	12/04/2027	1,4626%	Juros e Amortização
20/08/2021	10/05/2027	1,5206%	Juros e Amortização
21/08/2021	10/06/2027	1,5274%	Juros e Amortização
22/08/2021	12/07/2027	1,5591%	Juros e Amortização
23/08/2021	10/08/2027	1,6075%	Juros e Amortização
24/08/2021	10/09/2027	1,6381%	Juros e Amortização
25/08/2021	11/10/2027	1,6882%	Juros e Amortização
26/08/2021	10/11/2027	1,7799%	Juros e Amortização
27/08/2021	10/12/2027	1,8281%	Juros e Amortização
28/08/2021	10/01/2028	1,8783%	Juros e Amortização
29/08/2021	10/02/2028	1,9096%	Juros e Amortização
30/08/2021	10/03/2028	2,0545%	Juros e Amortização
31/08/2021	10/04/2028	2,0949%	Juros e Amortização
01/09/2021	10/05/2028	2,1782%	Juros e Amortização
02/09/2021	12/06/2028	2,2046%	Juros e Amortização
03/09/2021	10/07/2028	2,3140%	Juros e Amortização
04/09/2021	10/08/2028	2,3479%	Juros e Amortização
05/09/2021	11/09/2028	2,4456%	Juros e Amortização
06/09/2021	10/10/2028	2,5250%	Juros e Amortização
07/09/2021	10/11/2028	2,6641%	Juros e Amortização
08/09/2021	11/12/2028	2,7861%	Juros e Amortização
09/09/2021	10/01/2029	2,8909%	Juros e Amortização

10/09/2021	14/02/2029	2,9677%	Juros e Amortização
11/09/2021	12/03/2029	3,2100%	Juros e Amortização
12/09/2021	10/04/2029	3,3251%	Juros e Amortização
13/09/2021	10/05/2029	3,4573%	Juros e Amortização
14/09/2021	11/06/2029	3,6113%	Juros e Amortização
15/09/2021	10/07/2029	3,7799%	Juros e Amortização
16/09/2021	10/08/2029	3,9412%	Juros e Amortização
17/09/2021	10/09/2029	4,1700%	Juros e Amortização
18/09/2021	10/10/2029	4,3677%	Juros e Amortização
19/09/2021	12/11/2029	4,6986%	Juros e Amortização
20/09/2021	10/12/2029	5,0184%	Juros e Amortização
21/09/2021	10/01/2030	5,3076%	Juros e Amortização
22/09/2021	11/02/2030	5,6454%	Juros e Amortização
23/09/2021	11/03/2030	6,2049%	Juros e Amortização
24/09/2021	10/04/2030	6,6333%	Juros e Amortização
25/09/2021	10/05/2030	7,1887%	Juros e Amortização
26/09/2021	10/06/2030	7,8044%	Juros e Amortização
27/09/2021	10/07/2030	8,5379%	Juros e Amortização
28/09/2021	12/08/2030	9,3991%	Juros e Amortização
29/09/2021	10/09/2030	10,4879%	Juros e Amortização
30/09/2021	10/10/2030	11,8125%	Juros e Amortização
01/10/2021	11/11/2030	13,7248%	Juros e Amortização
02/10/2021	10/12/2030	16,1438%	Juros e Amortização
03/10/2021	10/01/2031	19,4140%	Juros e Amortização
04/10/2021	10/02/2031	24,3088%	Juros e Amortização
05/10/2021	10/03/2031	33,0551%	Juros e Amortização
06/10/2021	10/04/2031	49,7600%	Juros e Amortização
07/10/2021	12/05/2031	100,0000%	Juros e Amortização

Tabela Amortização CRI Subordinado			
Data Aniversário	Data de Pagamento	Tai	Pagamento
10/06/2021	10/06/2021	0,4312%	Juros e Amortização
11/06/2021	12/07/2021	0,4533%	Juros e Amortização
12/06/2021	10/08/2021	0,4542%	Juros e Amortização
13/06/2021	10/09/2021	0,4308%	Juros e Amortização
14/06/2021	11/10/2021	0,4388%	Juros e Amortização
15/06/2021	10/11/2021	0,5093%	Juros e Amortização
16/06/2021	10/12/2021	0,5129%	Juros e Amortização
17/06/2021	10/01/2022	0,5066%	Juros e Amortização
18/06/2021	10/02/2022	0,4823%	Juros e Amortização
19/06/2021	10/03/2022	0,6005%	Juros e Amortização
20/06/2021	11/04/2022	0,5389%	Juros e Amortização
21/06/2021	10/05/2022	0,5775%	Juros e Amortização
22/06/2021	10/06/2022	0,5229%	Juros e Amortização
23/06/2021	11/07/2022	0,5566%	Juros e Amortização
24/06/2021	10/08/2022	0,5302%	Juros e Amortização
25/06/2021	12/09/2022	0,5271%	Juros e Amortização
26/06/2021	10/10/2022	0,5508%	Juros e Amortização

27/06/2021	10/11/2022	0,5594%	Juros e Amortização
28/06/2021	12/12/2022	0,5643%	Juros e Amortização
29/06/2021	10/01/2023	0,5644%	Juros e Amortização
30/06/2021	10/02/2023	0,5409%	Juros e Amortização
01/07/2021	10/03/2023	0,6253%	Juros e Amortização
02/07/2021	10/04/2023	0,6021%	Juros e Amortização
03/07/2021	10/05/2023	0,6055%	Juros e Amortização
04/07/2021	12/06/2023	0,5829%	Juros e Amortização
05/07/2021	10/07/2023	0,6081%	Juros e Amortização
06/07/2021	10/08/2023	0,5786%	Juros e Amortização
07/07/2021	11/09/2023	0,6007%	Juros e Amortização
08/07/2021	10/10/2023	0,6018%	Juros e Amortização
09/07/2021	10/11/2023	0,6238%	Juros e Amortização
10/07/2021	11/12/2023	0,6476%	Juros e Amortização
11/07/2021	10/01/2024	0,6529%	Juros e Amortização
12/07/2021	14/02/2024	0,6175%	Juros e Amortização
13/07/2021	11/03/2024	0,7178%	Juros e Amortização
14/07/2021	10/04/2024	0,6860%	Juros e Amortização
15/07/2021	10/05/2024	0,6876%	Juros e Amortização
16/07/2021	10/06/2024	0,7059%	Juros e Amortização
17/07/2021	10/07/2024	0,6892%	Juros e Amortização
18/07/2021	12/08/2024	0,6793%	Juros e Amortização
19/07/2021	10/09/2024	0,7095%	Juros e Amortização
20/07/2021	10/10/2024	0,7024%	Juros e Amortização
21/07/2021	11/11/2024	0,7364%	Juros e Amortização
22/07/2021	10/12/2024	0,7754%	Juros e Amortização
23/07/2021	10/01/2025	0,7730%	Juros e Amortização
24/07/2021	10/02/2025	0,7818%	Juros e Amortização
25/07/2021	10/03/2025	0,8632%	Juros e Amortização
26/07/2021	10/04/2025	0,8086%	Juros e Amortização
27/07/2021	12/05/2025	0,8704%	Juros e Amortização
28/07/2021	10/06/2025	0,8602%	Juros e Amortização
29/07/2021	10/07/2025	0,8689%	Juros e Amortização
30/07/2021	11/08/2025	0,8676%	Juros e Amortização
31/07/2021	10/09/2025	0,8814%	Juros e Amortização
01/08/2021	10/10/2025	0,8971%	Juros e Amortização
02/08/2021	10/11/2025	0,9474%	Juros e Amortização
03/08/2021	10/12/2025	0,9560%	Juros e Amortização
04/08/2021	12/01/2026	0,9842%	Juros e Amortização
05/08/2021	10/02/2026	1,0028%	Juros e Amortização
06/08/2021	10/03/2026	1,0891%	Juros e Amortização
07/08/2021	10/04/2026	1,0600%	Juros e Amortização
08/08/2021	11/05/2026	1,1150%	Juros e Amortização
09/08/2021	10/06/2026	1,1121%	Juros e Amortização
10/08/2021	10/07/2026	1,1174%	Juros e Amortização
11/08/2021	10/08/2026	1,1530%	Juros e Amortização
12/08/2021	10/09/2026	1,1581%	Juros e Amortização
13/08/2021	13/10/2026	1,1824%	Juros e Amortização
14/08/2021	10/11/2026	1,2725%	Juros e Amortização

15/08/2021	10/12/2026	1,2708%	Juros e Amortização
16/08/2021	11/01/2027	1,3235%	Juros e Amortização
17/08/2021	10/02/2027	1,3533%	Juros e Amortização
18/08/2021	10/03/2027	1,4252%	Juros e Amortização
19/08/2021	12/04/2027	1,4336%	Juros e Amortização
20/08/2021	10/05/2027	1,4996%	Juros e Amortização
21/08/2021	10/06/2027	1,4982%	Juros e Amortização
22/08/2021	12/07/2027	1,5297%	Juros e Amortização
23/08/2021	10/08/2027	1,5806%	Juros e Amortização
24/08/2021	10/09/2027	1,6083%	Juros e Amortização
25/08/2021	11/10/2027	1,6610%	Juros e Amortização
26/08/2021	10/11/2027	1,7556%	Juros e Amortização
27/08/2021	10/12/2027	1,8012%	Juros e Amortização
28/08/2021	10/01/2028	1,8513%	Juros e Amortização
29/08/2021	10/02/2028	1,8769%	Juros e Amortização
30/08/2021	10/03/2028	2,0330%	Juros e Amortização
31/08/2021	10/04/2028	2,0680%	Juros e Amortização
01/09/2021	10/05/2028	2,1566%	Juros e Amortização
02/09/2021	12/06/2028	2,1721%	Juros e Amortização
03/09/2021	10/07/2028	2,2921%	Juros e Amortização
04/09/2021	10/08/2028	2,3152%	Juros e Amortização
05/09/2021	11/09/2028	2,4180%	Juros e Amortização
06/09/2021	10/10/2028	2,4972%	Juros e Amortização
07/09/2021	10/11/2028	2,6366%	Juros e Amortização
08/09/2021	11/12/2028	2,7613%	Juros e Amortização
09/09/2021	10/01/2029	2,8661%	Juros e Amortização
10/09/2021	14/02/2029	2,9347%	Juros e Amortização
11/09/2021	12/03/2029	3,1909%	Juros e Amortização
12/09/2021	10/04/2029	3,3007%	Juros e Amortização
13/09/2021	10/05/2029	3,4302%	Juros e Amortização
14/09/2021	11/06/2029	3,5842%	Juros e Amortização
15/09/2021	10/07/2029	3,7527%	Juros e Amortização
16/09/2021	10/08/2029	3,9084%	Juros e Amortização
17/09/2021	10/09/2029	4,1449%	Juros e Amortização
18/09/2021	10/10/2029	4,3372%	Juros e Amortização
19/09/2021	12/11/2029	4,6710%	Juros e Amortização
20/09/2021	10/12/2029	4,9963%	Juros e Amortização
21/09/2021	10/01/2030	5,2803%	Juros e Amortização
22/09/2021	11/02/2030	5,6153%	Juros e Amortização
23/09/2021	11/03/2030	6,1861%	Juros e Amortização
24/09/2021	10/04/2030	6,6041%	Juros e Amortização
25/09/2021	10/05/2030	7,1649%	Juros e Amortização
26/09/2021	10/06/2030	7,7782%	Juros e Amortização
27/09/2021	10/07/2030	8,5118%	Juros e Amortização
28/09/2021	12/08/2030	9,3678%	Juros e Amortização
29/09/2021	10/09/2030	10,4617%	Juros e Amortização
30/09/2021	10/10/2030	11,7838%	Juros e Amortização
01/10/2021	11/11/2030	13,6964%	Juros e Amortização
02/10/2021	10/12/2030	16,1209%	Juros e Amortização

03/10/2021	10/01/2031	19,3894%	Juros e Amortização
04/10/2021	10/02/2031	24,2850%	Juros e Amortização
05/10/2021	10/03/2031	33,0414%	Juros e Amortização
06/10/2021	10/04/2031	49,7411%	Juros e Amortização
07/10/2021	12/05/2031	100,0000%	Juros e Amortização

Identificação dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 28 de abril de 2021.			
SÉRIE	Única	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA:							
ISEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
Endereço: Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 04.533-004
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar							
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 05.425-020
3. DEVEDORA:							
AUTO VIAÇÃO 1001 LTDA.							
CNPJ: 30.069.314/0001-01.							
Endereço: Rodovia Amaral Peixoto, n.º 2.401							
Bairro	Baldeador	Cidade	Niterói	UF	RJ	CEP	CEP: 24.140.055
4. TÍTULO ("Contrato de Locação Atual"):							
Instrumento	Locadora	Locatária	Data de Celebração	Imóvel			
Contrato de Locação não Residencial	Figueira Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 73.999.831/0001-92	Auto Viação 1001 Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 30.069.314/0001-01	1º de janeiro de 2012	Imóvel localizado na Rodovia Amaral Peixoto, KM 127, Sítio Ponte Grande, Novos-Unamar, CEP 28890-278, na Cidade de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula 28123 do Registro de Imóveis do 1º Ofício de Cabo Frio/RJ.			
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 1.218.936,00 (um milhão, duzentos e dezoito mil, novecentos e trinta e seis reais).							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
O imóvel vinculado à Emissão é aquele descrito no item 4 acima ("Imóvel").							
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local de Emissão:	28 de abril de 2021, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.						
Prazo Total:	249 (duzentos e quarenta e nove) dias corridos, a contar da Data de Emissão da CCI.						
Valor do Principal:	R\$ 1.218.936,00 (um milhão, duzentos e dezoito mil, novecentos e trinta e seis reais), na Data de Emissão da CCI.						
Juros Remuneratórios:	Não há.						
Atualização Monetária:	Anualmente, pelos índices acumulados do IGP-M acumulados no período.						
Data de Vencimento Final:	01 de janeiro de 2022.						
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impuntualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos Contratos de Locação Atuais, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso, (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelas locadoras na cobrança do crédito.						
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido nos Contratos de Locação Atuais.						
8. GARANTIAS:							
Os Créditos Imobiliários contam com a garantia fidejussória prestada na modalidade de Fiança da locatária e Coobrigação da locadora.							

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 28 de abril de 2021.			
SÉRIE	Única	NÚMERO	0002	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA:							
ISEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
Endereço: Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 04.533-004
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar							
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 05.425-020
3. DEVEDORA:							
AUTO VIAÇÃO CATARINENSE LTDA.							
CNPJ: 82.647.884/0001-35.							
Endereço: Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, n.º 111							
Bairro	Estreito	Cidade	Florianópolis	UF	SC	CEP	CEP: 88.070-120
4. TÍTULO ("Contrato de Locação Atual"):							

Instrumento	Locadora	Locatária	Data de Celebração	Imóvel
Contrato de Locação não Residencial	Figueira Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 73.999.831/0001-92	Auto Viação Catarinense Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 82.647.884/0001-35	1º de novembro de 2009	Imóvel localizado na Rua Juscelino Kubitschek de Oliveira, n.º 111, Estreito, CEP 88070-120, na Cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, objeto da matrícula 19750 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC.
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS POR ESTA CCI: R\$ 2.559.880,00 (dois milhões, quinhentos e cinquenta e nove mil, oitocentos e oitenta reais).				
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DESTA CCI:				
O imóvel vinculado à Emissão é aquele descrito no item 4 acima ("Imóvel").				
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:				
Data e Local de Emissão:	28 de abril de 2021, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.			
Prazo Total:	186 (cento e oitenta e seis) dias corridos, a contar da Data de Emissão da CCI.			
Valor do Principal:	R\$ 2.559.880,00 (dois milhões, quinhentos e cinquenta e nove mil, oitocentos e oitenta reais), na Data de Emissão da CCI.			
Juros Remuneratórios:	Não há.			
Atualização Monetária:	Anualmente, pelos índices acumulados do IGP-M acumulados no período.			
Data de Vencimento Final:	31 de outubro de 2021.			
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impuntualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos Contratos de Locação Atuais, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso, (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelas locadoras na cobrança do crédito.			
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no Contrato de Locação Atual.			
8. GARANTIAS:				
Os Créditos Imobiliários contam com a garantia fidejussória prestada na modalidade de Fiança da locatária e Coobrigação da locadora.				

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		DATA DE EMISSÃO: 28 de abril de 2021.			
SÉRIE	Única	NÚMERO	0003	TIPO DE CCI	Fracionária
1. EMISSORA:					
ISEC SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 08.769.451/0001-08					
Endereço: Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215					
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP
CEP	CEP 04.533-004				
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:					
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar					
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP
CEP	CEP 05.425-020				
3. DEVEDORA:					
VIAÇÃO COMETA S.A.					
CNPJ: 61.084.018/0001-03.					
Endereço: Rua Nilton Coelho de Andrade, n.º 722					
Bairro	Vila Maria	Cidade	São Paulo	UF	SP
CEP	CEP: 02.167-900				
4. TÍTULO ("Contrato de Locação Atual"):					
Instrumento	Locadora	Locatária	Data de Celebração	Imóvel	
Contrato de Locação não Residencial	Metar Imóveis Ltda. Inscrita no CNPJ sob o n.º 09.323.127/0001-16	Viação Cometa S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 61.084.018/0001-03	1º de março de 2013	Imóvel localizado à Rua Coronel Vidal, n.º 470, Mariano Procópio, CEP 36080-080, na Cidade de Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula 84555 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG.	
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS POR ESTA CCI: R\$ 1.340.010,00 (um milhão, trezentos e quarenta mil e dez reais).					
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:					
O imóvel vinculado à Emissão é aquele descrito no item 4 acima ("Imóvel").					
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:					
Data e Local de Emissão:	28 de abril de 2021, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.				
Prazo Total:	672 (seiscentos e setenta e dois) dias corridos, a contar da Data de Emissão da CCI.				
Valor do Principal:	R\$ 1.340.010,00 (um milhão, trezentos e quarenta mil e dez reais), na Data de Emissão da CCI.				
Juros Remuneratórios:	Não há.				
Atualização Monetária:	Anualmente, pelos índices acumulados do IGP-M acumulados no período.				
Data de Vencimento Final:	28 de fevereiro de 2023.				
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impuntualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos Contratos de Locação Atuais, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso, (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelas locadoras na cobrança do crédito.				

Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido nos Contratos de Locação Atuais.
8. GARANTIAS:	
Os Créditos Imobiliários contam com a garantia fidejussória prestada na modalidade de Fiança da locatária e Coobrigação da locadora.	

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 28 de abril de 2021			
SÉRIE	Única	NÚMERO	0004	TIPO DE CCI	Fracionária		
1. EMISSORA:							
ISEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
Endereço: Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 04.533-004
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar							
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 05.425-020
3. DEVEDORA:							
VIAÇÃO COMETA S.A.							
CNPJ: 61.084.018/0001-03.							
Endereço: Rua Nilton Coelho de Andrade, n.º 722							
Bairro	Vila Maria	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP: 02.167-900
4. TÍTULO ("Contrato de Locação Atual"):							
Instrumento	Locadora	Locatária	Data de Celebração	Imóvel			
Contrato de Locação não Residencial	Metar Imóveis Ltda. Inscrita no CNPJ sob o n.º 09.323.127/0001-16	Viação Cometa S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 61.084.018/0001-03	1º de março de 2010	Imóvel localizado à Rua Nilton Coelho de Andrade, n.º 772, Vila Maria, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 02167-010, objeto do 12.045 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.			
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS POR ESTA CCI: R\$ 6.809.510,00 (seis milhões, oitocentos e nove mil, quinhentos e dez reais).							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
O imóvel vinculado à Emissão é aquele descrito no item 4 acima ("Imóvel").							
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local de Emissão:	28 de abril de 2021, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.						
Prazo Total:	308 (trezentos e oito) dias corridos, a contar da Data de Emissão da CCI.						
Valor do Principal:	R\$ 6.809.510,00 (seis milhões, oitocentos e nove mil, quinhentos e dez reais), na Data de Emissão da CCI.						
Juros Remuneratórios:	Não há.						
Atualização Monetária:	Anualmente, pelos índices acumulados do IGP-M acumulados no período.						
Data de Vencimento Final:	01 de março de 2022.						
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impuntualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos Contratos de Locação Atuais, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso, (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelas locadoras na cobrança do crédito.						
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido nos Contratos de Locação Atual.						
8. GARANTIAS:							
Os Créditos Imobiliários contam com a garantia fidejussória prestada na modalidade de Fiança da locatária e Coobrigação da locadora.							

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 28 de abril de 2021.			
SÉRIE	Única	NÚMERO	005	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA:							
ISEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
Endereço: Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 04.533-004
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar							

Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 05.425-020
3. DEVEDORA:							
JCA HOLDING TRANSPORTES, LOGISTICA E MOBILIDADE LTDA.							
CNPJ: 13.424.514/0001-16.							
Endereço: Rodovia Amaral Peixoto, n.º 2.401							
Bairro	Baldeador	Cidade	Niterói	UF	RJ	CEP	CEP: 24.140.055
4. TÍTULO ("Contrato de Locação Complementar"):							
Instrumento	Locadora	Locatária	Data de Celebração	Imóvel			
Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins não Residenciais Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças	Figueira Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 73.999.831/0001-92	JCA Holding Transportes, Logística e Mobilidade Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 13.424.514/0001-16	28 de abril de 2021	Imóvel localizado na Rodovia Amaral Peixoto, KM 127, Sítio Ponte Grande, Novos-Unamar, CEP 28890-278, na Cidade de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula 28123 do Registro de Imóveis do 1º Ofício de Cabo Frio/RJ.			
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS POR ESTA CCI: R\$ 17.065.104,00 (dezesete milhões, sessenta e cinco mil, cento e quatro reais).							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
O imóvel vinculado à Emissão é aquele descrito no item 4 acima ("Imóvel").							
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local de Emissão:	28 de abril de 2021, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.						
Prazo Total:	3.666 (três mil, seiscentos e sessenta e seis) dias corridos, a contar da Data de Emissão da CCI.						
Valor do Principal:	R\$ 17.065.104,00 (dezesete milhões, sessenta e cinco mil, cento e quatro reais), na Data de Emissão da CCI.						
Juros Remuneratórios:	Não há.						
Atualização Monetária:	Anualmente, pelos índices acumulados do IGP-M acumulados no período.						
Data de Vencimento Final:	01 de maio de 2031.						
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impuntualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos Contratos de Locação Atuais, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso, (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelas locadoras na cobrança do crédito.						
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido nos Contratos de Locação Complementar.						
8. GARANTIAS:							
Os Créditos Imobiliários contam com a garantia fidejussória prestada na modalidade de Fiança da locatária e Coobrigação da locadora.							

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 28 de abril de 2021			
SÉRIE	Única	NUMERO	006	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA:							
ISEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
Endereço: Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 04.533-004
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar							
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 05.425-020
3. DEVEDORA:							
JCA HOLDING TRANSPORTES, LOGISTICA E MOBILIDADE LTDA.							
CNPJ: 13.424.514/0001-16.							
Endereço: Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, n.º 111							
Bairro	Estreito	Cidade	Florianópolis	UF	SC	CEP	CEP: 88.070-120
4. TÍTULO ("Contrato de Locação Complementar"):							
Instrumento	Locadora	Locatária	Data de Celebração	Imóvel			
Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins não Residenciais Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças	Figueira Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 73.999.831/0001-92	JCA Holding Transportes, Logística e Mobilidade Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 13.424.514/0001-16	28 de abril de 2021	Imóvel localizado na Rua Juscelino Kubitschek de Oliveira, n.º 111, Estreito, CEP 88070-120, na Cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, objeto da matrícula 19750 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC.			
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS POR ESTA CCI: R\$ 58.877.240,00 (cinquenta e oito milhões, oitocentos e setenta e sete mil, duzentos e quarenta reais).							
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DESTA CCI:							
O imóvel vinculado à Emissão é aquele descrito no item 4 acima ("Imóvel").							
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local de Emissão:	28 de abril de 2021, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.						
Prazo Total:	3.666 (três mil, seiscentos e sessenta e seis) dias corridos, a contar da Data de Emissão da CCI.						

Valor do Principal:	R\$ 58.877.240,00 (cinquenta e oito milhões, oitocentos e setenta e sete mil, duzentos e quarenta reais), na Data de Emissão da CCI.
Juros Remuneratórios:	Não há.
Atualização Monetária:	Anualmente, pelos índices acumulados do IGP-M acumulados no período.
Data de Vencimento Final:	01 de maio de 2031.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos Contratos de Locação Atuais, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso, (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelas locadoras na cobrança do crédito.
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no Contrato de Locação Complementar.
8. GARANTIAS:	
Os Créditos Imobiliários contam com a garantia fidejussória prestada na modalidade de Fiança da locatária e Coobrigação da locadora.	

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 28 de abril de 2021.			
SÉRIE	Única	NÚMERO	007	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA:							
ISEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
Endereço: Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 04.533-004
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar							
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 05.425-020
3. DEVEDORA:							
JCA HOLDING TRANSPORTES, LOGÍSTICA E MOBILIDADE LTDA.							
CNPJ: 13.424.514/0001-16.							
Endereço: Rua Nilton Coelho de Andrade, n.º 722							
Bairro	Vila Maria	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP: 02.167-900
4. TÍTULO ("Contrato de Locação Complementar"):							
Instrumento	Locadora	Locatária	Data de Celebração	Imóvel			
Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins não Residenciais Sob Condição Suspensiva e Outras Avencas	Metar Imóveis Ltda. Inscrita no CNPJ sob o n.º 09.323.127/0001-16	JCA Holding Transportes, Logística e Mobilidade Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 13.424.514/0001-16	28 de abril de 2021	Imóvel localizado à Rua Coronel Vidal, n.º 470, Mariano Procópio, CEP 36080-080, na Cidade de Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula 84555 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG.			
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS POR ESTA CCI: R\$ 6.317.190,00 (seis milhões, trezentos e dezessete mil, cento e noventa reais).							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
O imóvel vinculado à Emissão é aquele descrito no item 4 acima ("Imóvel").							
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local de Emissão:	28 de abril de 2021, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.						
Prazo Total:	3.666 (três mil, seiscentos e sessenta e seis) dias corridos, a contar da Data de Emissão da CCI.						
Valor do Principal:	R\$ 6.317.190,00 (seis milhões, trezentos e dezessete mil, cento e noventa reais), na Data de Emissão da CCI.						
Juros Remuneratórios:	Não há.						
Atualização Monetária:	Anualmente, pelos índices acumulados do IGP-M acumulados no período.						
Data de Vencimento Final:	01 de maio de 2031.						
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos Contratos de Locação Atuais, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso, (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelas locadoras na cobrança do crédito.						
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido nos Contratos de Locação Complementar.						
8. GARANTIAS:							
Os Créditos Imobiliários contam com a garantia fidejussória prestada na modalidade de Fiança da locatária e Coobrigação da locadora.							

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 28 de abril de 2021.			
SÉRIE	Única	NÚMERO	008	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA:							

ISEC SECURITIZADORA S.A.																	
CNPJ: 08.769.451/0001-08																	
Endereço: Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215																	
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 04.533-004										
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:																	
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.																	
CNPJ: 22.610.500/0001-88																	
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar																	
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 05.425-020										
3. DEVEDORA:																	
JCA HOLDING TRANSPORTES, LOGISTICA E MOBILIDADE LTDA.																	
CNPJ: 13.424.514/0001-16.																	
Endereço: Rua Nilton Coelho de Andrade, n.º 722																	
Bairro	Vila Maria	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP: 02.167-900										
4. TÍTULO ("Contrato de Locação Complementar"):																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Instrumento</th> <th>Locadora</th> <th>Locatária</th> <th>Data de Celebração</th> <th>Imóvel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins não Residenciais Sob Condição Suspensiva e Outras Avencas</td> <td>Metar Imóveis Ltda. Inscrita no CNPJ sob o n.º 09.323.127/0001-16</td> <td>JCA Holding Transportes, Logística e Mobilidade Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 13.424.514/0001-16</td> <td>28 de abril de 2021</td> <td>Imóvel localizado à Rua Nilton Coelho de Andrade, n.º 772, Vila Maria, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 02167-010, objeto do 12.045 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.</td> </tr> </tbody> </table>								Instrumento	Locadora	Locatária	Data de Celebração	Imóvel	Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins não Residenciais Sob Condição Suspensiva e Outras Avencas	Metar Imóveis Ltda. Inscrita no CNPJ sob o n.º 09.323.127/0001-16	JCA Holding Transportes, Logística e Mobilidade Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 13.424.514/0001-16	28 de abril de 2021	Imóvel localizado à Rua Nilton Coelho de Andrade, n.º 772, Vila Maria, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 02167-010, objeto do 12.045 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Instrumento	Locadora	Locatária	Data de Celebração	Imóvel													
Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins não Residenciais Sob Condição Suspensiva e Outras Avencas	Metar Imóveis Ltda. Inscrita no CNPJ sob o n.º 09.323.127/0001-16	JCA Holding Transportes, Logística e Mobilidade Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 13.424.514/0001-16	28 de abril de 2021	Imóvel localizado à Rua Nilton Coelho de Andrade, n.º 772, Vila Maria, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 02167-010, objeto do 12.045 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.													
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS POR ESTA CCI: R\$ 74.904.610,00 (setenta e quatro milhões, novecentos e quatro mil, seiscentos e dez reais).																	
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:																	
O imóvel vinculado à Emissão é aquele descrito no item 4 acima ("Imóvel").																	
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:																	
Data e Local de Emissão:	28 de abril de 2021, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.																
Prazo Total:	3.666 (três mil, seiscentos e sessenta e seis) dias corridos, a contar da Data de Emissão da CCI.																
Valor do Principal:	R\$ 74.904.610,00 (setenta e quatro milhões, novecentos e quatro mil, seiscentos e dez reais), na Data de Emissão da CCI.																
Juros Remuneratórios:	Não há.																
Atualização Monetária:	Anualmente, pelos índices acumulados do IGP-M acumulados no período.																
Data de Vencimento Final:	01 de maio de 2031.																
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos Contratos de Locação Atuais, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso, (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelas locadoras na cobrança do crédito.																
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido nos Contrato de Locação Complementar.																
8. GARANTIAS:																	
Os Créditos Imobiliários contam com a garantia fidejussória prestada na modalidade de Fiança da locatária e Coobrigação da locadora.																	

Declaração da Emissora Prevista no Item 15 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004

ISEC Securitizadora S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 208ª e 257ª Séries de sua 4ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Emissora, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e do artigo 9º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, em que a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários das 208ª e 257ª Séries da 4ª Emissão da Emissora*, celebrado na presente data.

São Paulo, 28 de abril de 2021.

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Daniel Monteiro Coelho de Magalhães
Cargo: Diretor Presidente e Diretor de Relações

Nome: Luisa Herkenhoff Mis
Cargo: Procuradora

Declarações do Agente Fiduciário Previstas no Item 15 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Agente Fiduciário**”), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 208ª e 257ª Séries da 4ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente) da **ISEC Securitizadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 (“**Emissora**”), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, cuja distribuição será realizada pela Emissora, artigo 9º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 208ª e 257ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, celebrado na presente data.

São Paulo, 28 de abril de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
Cargo: Procurador

Nome: Vitoria Guimaraes Havir
Cargo: Procuradora

Declaração da Instituição Custodiante das CCI nos Termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*, celebrado nesta data entre a **ISEC Securitizadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 (“**Emissora**”) e a Instituição Custodiante (“**Escritura de Emissão de CCI**”), por meio do qual foram emitidas pela Emissora as Cédulas de Crédito Imobiliário identificadas no anexo I da Escritura de Emissão de CCI, série única (“**CCI**”), declara que, nesta data, procedeu (i) nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931 de 2 de agosto de 2004, a custódia da Escritura de Emissão de CCI, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da referida lei, a custódia e registro da via assinada por meio digital do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 208ª e 257ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, celebrado na presente data, sobre o qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, 28 de abril de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
Cargo: Procurador

Nome: Vitoria Guimaraes Havir
Cargo: Procuradora

Declaração do Coordenador Líder

A **BR Partners Banco de Investimento S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.355, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.220.493/0001-17, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Coordenador Líder**”), na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 208ª e 257ª Séries da 4ª Emissão (“**Emissão**”) da **ISEC Securitizadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08 (“**Emissora**”), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, e com **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 208ª e 257ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, celebrado na presente data.

São Paulo, 28 de abril de 2021.

BR Partners Banco de Investimento S.A.

Nome: Sérgio Carbone

Cargo: Diretor

Nome: Hideo Antonio Kawassaki

Cargo: Procurador

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar Pinheiros CEP 05425-020, São Paulo – SP

CNPJ nº: 22.610.500/0001-88

Representado neste ato por sua diretora estatutária: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga

RG nº 15461802000-3 SSP/MA

CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta Restrita: Certificado de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 4ª

Número das Séries: 208ª e 257ª

Emissor: Isec Securitizadora S.A.

Quantidade: 144.700

Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, 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 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – BALCÃO B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 28 de abril de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga

Cargo: Diretora

Fatores de Risco

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto às Cedentes, aos Garantidores e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

Riscos Relacionados Ao Ambiente Macroeconômico

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa das Cedentes podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados, financeiro e de capitais brasileiros;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- mudança na política fiscal e no regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais das Cedentes, e por conseqüência, o desempenho financeiro dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e

aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e os Contratos de Garantia não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez das Cedentes ou dos Garantidores

Mudanças na economia global e outros mercados emergentes

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI.

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do Produto Interno Bruto tem desacelerado. Mais recentemente, pode-se verificar que o índice anual do Produto Interno Bruto, percentualmente foi de 7,5% no ano de 2010, 2,7% no ano de 2011, 1,00% no ano de 2012, 2,7% no ano de 2013, 0,10% no ano de 2014 e -2,50% no ano de 2015; -3,5% no ano de 2016; 1,0% no ano de 2017; e, 1,1% no ano de 2018. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora.

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

Risco decorrente da pandemia de COVID-19

A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira e que poderá afetar o pagamento dos CRI. Adicionalmente, o presente instrumento contém, na presente data, informações acerca das Cedentes, dos Garantidores, das Garantias e das demais partes, porém, não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia do COVID-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados futuros relacionados à Operação. Desta forma, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste instrumento não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar risco judiciais aos Investidores.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente vinte anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Fatores de Risco Relacionados à Emissora

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

Companhia de Capital Aberto

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliário, por meio da emissão de CRAs e CRIs depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRAs e CRIs.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos relacionados ao seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle

A Controladora da Emissora não possui participação societária em empresas com objetos sociais similares ao da Emissora, não existindo atualmente conflito de interesses ou outros riscos que possam afetar as atividades da Emissora.

Riscos relacionados aos seus acionistas

A Emissora pode necessitar de capital adicional no futuro, que seria obtido por meio de emissão de valores mobiliários. Não há garantia de que a única acionista aporte capital.

Riscos relacionados às suas controladas e coligadas

A Emissora não possui empresas controladas ou coligadas.

Riscos relacionados aos seus fornecedores

Durante o processo de originação, estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações de securitização, a Emissora contrata fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, agentes fiduciários, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, agências de rating, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros. A Emissora avalia os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências, restrições e preços. A relação da Emissora com seus fornecedores não está sujeita a regulamentação governamental. Sobre seus potenciais clientes, a Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e certificado de recebíveis do agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização.

Riscos relacionados aos seus clientes

A principal fonte de receita da Emissora é a que decorre de serviços relacionados à securitização de direitos creditórios. Sendo assim, a saúde financeira dos clientes que contratam a Emissora tem papel relevante na formação do resultado da Emissora. Não existem garantias de que a Emissora mantenha sua atual carteira de clientes ou que possa expandi-la no futuro.

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atue

Efeitos relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária.

Já os investidores do CRI estão sujeitos aos riscos associadas à incorporação imobiliária, construção e locação e venda de imóveis dependendo da natureza do crédito imobiliário lastro dos CRI, e podem incluir inadimplência pelo devedor do crédito imobiliário, risco de obras que podem variar desde atraso na obra até em estouro no orçamento. Outro fator que pode gerar risco ao investidor são operações com concentração de locatário ou vacância desses imóveis. O setor imobiliário também está sujeito ao declínio da atividade econômica do Brasil, já que isto pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores. A verificação de um ou mais desses fatores poderá impactar negativamente o setor, afetando a emissão de CRIs pela Emissora e conseqüentemente, sua rentabilidade. Alguns riscos das operações imobiliárias devem ser analisados, como por exemplo, falhas na constituição da garantia real ou insuficiência das garantias reais prestadas, revisão judicial ou rescisão de contrato que dá origem ao direito creditório e pagamento antecipado dos direitos creditórios. Políticas e regulamentações que afetem o setor agrícola e setores relacionados podem afetar de maneira adversa as operações e a lucratividade do setor agropecuário. A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente dezenove anos de existência no país, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que

pode acarretar perdas por parte dos Investidores. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Fatores de Risco Relacionados às Cedentes e aos Garantidores

A capacidade das Cedentes e dos Garantidores de honrar suas obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Cedentes e/ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações. A capacidade de pagamento das Cedentes e dos Garantidores poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, da exposição ao seu risco de crédito ou em decorrência de fatores imprevisíveis que poderão afetar o fluxo de pagamentos dos CRI. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização depende do adimplemento das obrigações assumidas pelas Cedentes e pelos Garantidores e, caso aplicável, nos termos do Contrato de Cessão. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem negativamente a situação econômico-financeira das Cedentes e dos Garantidores poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações relativas aos CRI, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Perda de pessoal importante

As Cedentes e os Garantidores, conforme aplicável, dependem dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua nas Cedentes e nos Garantidores há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente as Cedentes e os Garantidores.

Risco de Concentração.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelas Locatárias nos termos dos Contratos de Locação. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado nas Locatárias, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pelas Locatárias dos valores devidos no âmbito do Contrato de Cessão. Não há garantia que as Locatárias e/ou as Cedentes terão recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Cessão, conforme o caso. Sendo assim, caso as Locatárias e/ou as Cedentes não cumpram com qualquer obrigação assumida no âmbito dos Contratos de Locação e/ou do Contrato de Cessão, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

O descumprimento das leis e regulamentos ambientais e trabalhistas pode resultar em penalidades civis, criminais e administrativas

As Cedentes e os Garantidores, conforme aplicável, estão sujeitos às leis trabalhistas e ambientais locais, estaduais e federais, conforme o caso, assim como a regulamentos, autorizações e licenças que abrangem, entre outras coisas, o regime de contratação de seus empregados, benefícios, a destinação dos resíduos e das descargas de poluentes na água e no solo, conforme o caso, e que afetam as suas atividades. Qualquer descumprimento dessas leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, podem resultar na aplicação de penalidades civis, criminais e administrativas, tais como imposição de multas, cancelamento de licenças (inclusive licenças de funcionamento que podem resultar na paralisação das atividades das Cedentes e/ou dos Garantidores) e revogação de autorizações, além da publicidade negativa e responsabilidade pelo saneamento ou por danos ambientais. Devido à possibilidade de regulamentos ou outros eventos não previstos, especialmente considerando que as leis trabalhistas e/ou ambientais se tornem mais rigorosas no Brasil, o montante e prazo necessários para futuros gastos para manutenção da conformidade com os regulamentos pode aumentar e afetar de forma adversa a disponibilidade de recursos para dispêndios de capital e para outros fins. A conformidade com novas leis ou com as leis e regulamentos ambientais e/ou trabalhistas, conforme o caso, em vigor podem causar um aumento nos custos e despesas das Cedentes e dos Garantidores.

As Cedentes e os Garantidores estão sujeitos à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Ao longo do prazo de duração dos CRI, as Cedentes e os Garantidores estão sujeitos à eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências das Cedentes e dos Garantidores, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade das Cedentes e dos Garantidores de honrar as obrigações assumidas nos termos do Contrato de Cessão, demais Documentos da Operação e, conseqüentemente, dos CRI.

A honra da fiança pelas Fiadoras pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias outorgadas em favor de terceiros

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelas Fiadoras em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a Fiança outorgada no Contrato de Cessão pode afetar a capacidade das Fiadoras de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, as Fiadoras terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Contrato de Cessão.

Riscos relacionados à Fiança às Fiadoras

As Locatárias Atuais dos Imóveis também figuram como Fiadoras das obrigações de pagamento, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas nos respectivos Contratos de Locação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, assim como as obrigações de pagamento assumidas pelas Cedentes e pelos Garantidores nos Documentos da Operação e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas e juros de mora, bem como o pagamento de Multa Indenizatória e do Valor de Recompra Compulsória na ocorrência de qualquer evento de Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de Cessão, além de outras obrigações de pagamento descritas na definição de Obrigações Garantidas nos Documentos da Operação. Desta forma, a incapacidade de pagamento dos Alugueis por quaisquer das Locatárias Atuais poderá afetar sua capacidade de honrar a Fiança em relação ao adimplemento das Obrigações Garantidas assumidas no Contrato de Cessão. Neste caso, na hipótese de execução da Fiança em relação à(s) respectiva(s) Locatária(s) Atual(is) inadimplente(s), a referida garantia poderá não contar com recursos suficientes para o adimplemento do saldo devedor das Obrigações Garantidas e, conseqüentemente, afetar negativamente a liquidação do saldo devedor dos CRI.

Riscos relativos à solvência das Cedentes e Fiadoras

Foi constatada a existência de débitos tributários federais em nome da Cedente Figueira Investimentos, sendo certo que, de acordo com o relatório apresentado pela Cedente Figueira Investimento, o valor total dos referidos débitos seria de R\$ 6.066.403,59 (seis milhões e sessenta e seis mil, quatrocentos e três reais e cinquenta e nove centavos), débito este cuja exigibilidade encontra-se suspensa. Ainda em relação à Cedente Figueira Investimentos, foi emitida Certidão Positiva com Efeitos e Negativa de Tributos Mobiliários da Comarca de Florianópolis/SC, para a qual a Cedente Figueira investimentos apresentou informação de que não possui inscrição municipal em Florianópolis e que a pesquisa que resultou positiva foi feita com base na inscrição municipal do imóvel de Florianópolis, cuja consulta de débitos na Prefeitura Municipal foi apresentada, no valor de R\$ 91.503,62 e com a observação de que se refere a “débitos com suspensão” referentes à Taxa de Coleta de Lixo (TCRS) de 2017 e 2019, com recurso administrativo ainda não julgado.

Assim, referidos débitos e/ou passivos decorrentes dos processos identificados poderão prejudicar a solvência da Cedente Figueira Investimentos e, potencialmente, sua capacidade de pagamento com relação às obrigações por elas assumidas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

Em face da Cedente Figueira Investimentos, foi identificado relatório de processos totalizando R\$ 2.006.117,08 em valor de causa (não indicado valor de contingência), sendo que R\$ 2.000.000,00 é o valor atribuído à Ação Civil Pública em face da Cedente Figueira Investimentos, a qual pleiteia o pagamento de indenização e a obrigação de construção de réplica de imóvel de interesse cultural e histórico demolido pela Cedente Figueira Investimentos, localizado na cidade de Blumenau/SC. Referidos débitos identificados podem afetar a solvência da Cedente Figueira Investimentos e, potencialmente, sua capacidade de pagamento com relação às obrigações por elas assumidas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

Ainda, em relação às Fiadoras, foram constatados os seguintes débitos, os quais podem afetar a solvência das Fiadoras e, potencialmente, sua capacidade de pagamento com relação às obrigações por elas assumidas nos Documentos da

Operação, conforme aplicável:

- (i) Fiadora e Antecessora Auto Viação Cometa: Débitos Federais. De acordo com declaração contábil emitida pelo contador da Cometa, o valor total dos lançamentos descritos no Diagnóstico Fiscal da RFB é de R\$ 20.139.219,98, sendo o valor de R\$ 7.381.512,90 referentes a débitos fiscais e R\$ 12.757.707,08, referentes a restituição/compensação, todos na base da Receita Federal do Brasil;
- (ii) Fiadora Auto Viação 1001: De acordo com declaração contábil emitida pelo contador da 1001 em 16/04/2021, o valor total dos lançamentos descritos no Diagnóstico Fiscal da RFB é de R\$ 14.848.507,71, sendo o total de R\$ 4.934.617,06 da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e R\$ 9.913.890,65 da Receita Federal; e
- (iii) Fiadora Catarinense: Débitos Federais. De acordo com declaração contábil emitida pelo contador da Catarinense em 16/04/2021, o valor total dos lançamentos descritos no Diagnóstico Fiscal da RFB é de R\$ 8.156.804,35, sendo o total de R\$ 2.763.049,80 da base da Receita Federal do Brasil e R\$ 5.393.754,55 na base da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impuntualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Emissora.

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. 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 e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. As seguintes matérias precisam ser aprovadas por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em presentes na Assembleia: (i) insolvência da Emissora; (ii) ocorrência dos eventos mencionados na Cláusula 12.2.; (iii) as alterações e renúncias feitas pela Emissora em relação à Ordem de Prioridade de Pagamentos; (iv) declaração do vencimento antecipado do Contrato de Cessão em virtude da ocorrência de eventos de Recompra Compulsória. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as matérias acima referidas não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Riscos Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco Estrutural

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

Os Titulares dos CRI não terem qualquer direito sobre os imóveis.

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Emissão.

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado

As Cedentes poderão manifestar à Emissora a sua intenção de amortizar extraordinariamente parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários por meio de Recompra Facultativa mediante notificação enviada à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um dos eventos Recompra Compulsória. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários 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. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Restrição à negociação

Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.

Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive a Garantia, não obstante

serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores 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.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 7.671.132,00 (sete milhões, seiscentos e setenta e um mil, cento e trinta e dois reais) que corresponde a pouco menos de 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) do total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Risco relacionado à dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação de Recompra Compulsória

Os eventos de Recompra Compulsória são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que a Recompra Compulsória seja finalmente decretada. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade das Cedentes e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Riscos de Insuficiência das Garantias.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte das Cedentes, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Risco de não Formalização dos instrumentos de constituição das Garantias

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos Cartórios de Registro de Imóveis e/ou de Títulos e Documento e/ou Juntas Comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em

relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Ainda, em relação à constituição das Alienações Fiduciária de Imóveis, os Imóveis Garantia objeto das matrículas nº 15.238, do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Macaé/RJ, e nº 28.123, do Cartório do 1º Ofício Notarial e Registral de Cabo Frio/RJ, são, conforme indicados nas referidas matrículas, classificados como possuidores de cadastramento rural. Ademais, foram identificadas, a não averbação de área construída em determinados Imóveis Garantia, bem como a não indicação da descrição da área total do imóvel na matrícula nº 65.651, do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP.

Desta forma, é possível que os referidos Cartórios de Registro de Imóveis solicitem a averbação da baixa do cadastro rural dos respectivos imóveis perante o INCRA, bem como a averbação da área construída e a retificação da descrição do imóvel na matrícula mencionada como condição para o registro da alienação fiduciária em favor da Emissora, o que poderá acarretar em protelação do referido registro até que a exigência seja sanada

Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado às Cedentes, aos Imóveis Garantia, aos Contratos de Locação, aos Garantidores e à Emissora, envolvendo os documentos disponibilizados pelas Cedentes, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes das Cedentes, dos Garantidores e da Emissora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome das Cedentes, das Fiadoras e com relação aos Imóveis Garantia; e (iv) analisar as ações judiciais em face das Cedentes e das Fiadoras com valor superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), limitação esta que não foi aplicada para ações cujo objeto seja a discussão sobre quaisquer imóveis das Cedentes e Fiadoras; sendo certo que a referida auditoria será concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos às Cedentes. No âmbito da diligência jurídica realizada, não foram identificados pelo assessor jurídico fatos ou situações que pudessem inviabilizar absolutamente a Emissão, contudo, foram formuladas observações e ressalvas no relatório de auditoria, incluindo apontamentos relacionados a determinadas certidões e passivos, que poderão, eventualmente, impactar, de forma mais ou menos relevante a presente Emissão. Ademais, determinadas certidões relativas às Cedentes, Fiadores e aos Imóveis Garantia não foram disponibilizadas, sendo assim, não é possível auferir que essas contingências não poderão prejudicar a solvência das sociedades, bem como a regularidade dos Imóveis Garantia. A due diligence teve seu escopo limitado, de acordo com o relatório de auditoria presente na opinião legal elaborada pelo assessor legal, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, afetem negativamente os CRI.

Risco de Desapropriação dos Imóveis e/ou dos Imóveis Garantia

Os Imóveis e/ou os Imóveis Garantia poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI, no caso dos Imóveis, podendo, ensejar perdas aos Titulares de CRI.

Risco de Sinistros nos Imóveis e/ou nos Imóveis Garantia

A ocorrência de catástrofes naturais ou acidentes que impliquem em sinistro, total ou parcial, nos Imóveis e/ou nos Imóveis Garantia representa um risco para os Titulares de CRI, uma vez que a deterioração de tal imóvel resultará em uma desvalorização no seu respectivo valor de avaliação. Além disso, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pela seguradora decorrentes do seguro poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, o que pode impactar negativamente no pagamento dos CRI e no valor das Garantias, conforme aplicável.

Ainda, os Imóveis e os Imóveis Garantia possuem, na data de emissão dos CRI, seus respectivos seguros patrimoniais vencidos. Caso tais seguros não sejam renovados ou contratados pelas Cedentes e endossados à Emissora nos prazos previstos no Contrato de Cessão, tal fato além de poder ensejar em descumprimento de obrigação não pecuniária e, conseqüentemente, um evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários conforme deliberado pelos Titulares dos CRI em Assembleia, poderá afetar negativamente o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, na hipótese de sinistro dos Imóveis, ou do valor dos Imóveis Garantia, na hipótese de sinistros destes.

Risco Decorrente de Discussões Judiciais

As Cedentes, os Garantidores e/ou as Locatárias podem, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução dos Créditos Imobiliários, do Contrato de Cessão, dos Contratos de Locação e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança dos Créditos Imobiliários, do Contrato de Cessão, dos Contratos de Locação e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, conseqüentemente, afetar negativamente os CRI.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação das Cedentes e dos Garantidores, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

Tributação dos Titulares dos CRI

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei 11.033, e artigo 65 da Lei 8.981). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa 1.585).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981, na redação dada pela Lei 9.065).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, na redação da Lei 9.065 e artigo 5º da Lei 11.053). 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei 8.981). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução CMN 4.373, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com

tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei 8.981, artigo 11 da Lei 9.249, artigo 16 da Medida Provisória 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezesete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa 1.530; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa 1.037 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei 8.981). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei 8.981 e artigo 11 da Lei 9.249).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei 12.431).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei 12.431. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, parágrafo 1º, da Medida Provisória 2.158-35, artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória 2.189-49, artigo 24 da Lei 9.430 e artigo 8º da Lei 9.779, artigo 1º, Lei 12.431 e artigo 17, Lei 12.844). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei 8.981 c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei 11.033 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei 2.394, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei 8.981).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei 12.431 e artigo 17, Lei 12.844). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei 12.431, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução Normativa 1.585).

Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto 6.306, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Contribuição PIS e COFINS

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

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei 9.718, e artigo 1º da Lei 10.637, e da Lei 10.833).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto 8.426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Outras Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução da CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissã o	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16L0017809	56.660.000,00	5.666	CDI + 8,50 %	1	25	05/12/2016	25/10/2022	ALPHAVILLE	Adimplente	Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16K0924155	40.310.332,00	850	IPCA + 10,00 %	1	23	11/11/2016	25/11/2028	CIPASA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16L0127203	40.000.000,00	40.000	97,00% CDI	1	28	13/12/2016	16/12/2019	LDI	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17E0840314	198.000.000,00	198.000	CDI + 9,00 %	1	25	05/06/2017	05/09/2019	DIRECIONAL II	Adimplente	
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16L0017840	48.260.000,00	4.826	IGPM + 13,00 %	1	26	05/12/2016	25/10/2023	ALPHAVILLE	Adimplente	Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16L0022665	23.232.300,00	23.000	IGPM + 13,00 %	1	27	05/12/2016	25/10/2025	ALPHAVILLE	Adimplente	Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16K0929160	7.113.588,00	150	IPCA + 12,00 %	1	24	11/11/2016	25/11/2028	CIPASA	Adimplente	Subordinação, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17B0048606	30.957.850,00	200	IPCA + 10,00 %	1	32	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Subordinação, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo, Fundo, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17A0899147	69.913.663,58	69.913	IPCA + 6,30 %	4	5	12/01/2017	12/01/2027	LEROY MERLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA017005V7	37.500.000,00	37.500	CDI + 2,75 %	1	4	11/08/2017	06/11/2020	CITRUS JUICE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16I0815552	32.620.815,50	3.262	IPCA + 7,00 %	4	2	05/09/2016	19/02/2030	AIR LIQUIDE	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17I0142307	70.572.075,42	10.000	IPCA + 6,00 %	4	11	15/09/2017	05/09/2027	SOUZA CRUZ 11	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17C0976127	19.675.060,03	1.900	IPCA + 6,00 %	4	6	21/03/2017	10/04/2031	AIR LIQUIDE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA017004SC	30.000.000,00	3.000	CDI + 3,00 %	1	1	19/07/2017	25/06/2019	HORITA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17G1674856	18.483.737,09	369	IGPM + 11,00 %	4	7	17/07/2017	07/10/2022	SAINT FRANCIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA017005V8	6.250.000,00	6.250	CDI + 5,00 %	1	5	11/08/2017	06/11/2020	CITRUS JUICE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA017005V9	6.250.000,00	6.250	CDI + 2,75 %	1	6	11/08/2017	06/11/2020	CITRUS JUICE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17I0142661	28.739.830,00	10.000	IPCA + 6,00 %	4	13	15/09/2017	05/09/2024	SOUZA CRUZ 13	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo

CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17I0142635	70.572.075,00	10.000	IPCA + 6,00 %	4	12	15/09/2017	05/09/2027	SOUZA CRUZ 12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17L0765996	350.000.000,00	350.000	IPCA + 6,00 %	4	18	11/12/2017	13/12/2032	CASAS BAHIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17L0776106	150.000.000,00	150.000	IPCA + 21,69 %	4	19	11/12/2017	13/12/2032	CASAS BAHIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17J0097577	25.959.921,00	10.000	IPCA + 5,75 %	4	14	09/10/2017	05/09/2024	SOUZA CRUZ 14	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17G1674859	10.000,00	1	IGPM + 11,00 %	4	8	17/07/2017	07/10/2022	SAINT FRANCIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17B0048622	12.644.756,08	200	IPCA + 23,06 %	1	33	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Fiança, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação, Fundo, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17B0048624	21.798,03	21	IPCA + 13,65 %	1	34	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Fiança, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação, Fundo, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18B0898471	50.000.000,00	50.000	CDI + 0,70 %	1	26	28/02/2018	01/03/2023	BR PROPERTIES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18D0698877	80.000.000,00	8.000	CDI + 2,00 %	1	27	10/04/2018	17/04/2028	RNI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18D0788427	86.109.372,93	8.600	IPCA + 8,50 %	4	17	20/04/2018	20/10/2028	RIO AVE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA018002S1	40.000.000,00	4.000	CDI + 0,03 %	1	3	21/06/2018	21/12/2020	HORITA II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18F0849431	175.000.000,00	175.000	IPCA + 7,00 %	4	21	25/06/2018	13/12/2032	CASAS BAHIA II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18F0849476	75.000.000,00	75.000	IPCA + 19,08 %	4	22	25/06/2018	13/12/2032	CASAS BAHIA II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18G0705308	80.500.000,00	80.500	IPCA + 7,25 %	1	29	13/07/2018	25/07/2033	PLAZA IGUATEMI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18I0000001	20.500.000,00	20	CDI + 3,27 %	1	28	03/09/2018	15/09/2028	SALES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18L1300313	137.893.383,84	137.893	IPCA + 6,25 %	4	29	21/12/2018	05/01/2039	BRF	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18L1300314	21.108.956,23	21.108	IPCA + 7,00 %	4	30	21/12/2018	05/01/2039	BRF	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19B0177968	110.000.000,00	110.000	CDI + 1,70 %	1	31	15/02/2019	15/02/2029	RNI III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA019000MA	11.893.610,88	1.189	16,00%	4	1	01/03/2019	28/01/2020	BEVAP	Adimplente	Fiança

CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA019000MB	10.000,00	1	16,00%	4	2	01/03/2019	28/01/2020	BEVAP	Adimplente	Fiança
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA019000XD	250.000.000,00	250.000	CDI + 15,00 %	3	1	18/03/2019	15/03/2023	COCAL II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA019000XE	100.000.000,00	100.000	CDI + 0,03 %	3	2	18/03/2019	14/03/2029	COCAL II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19E0171753	44.975.610,06	44.975	IPCA + 7,50 %	4	35	10/05/2019	10/05/2024	TPA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19E0299199	51.013.769,47	5.101	IPCA + 8,00 %	4	32	06/05/2019	10/05/2030	PATRIFARM	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA019003EE	50.000.000,00	5.000	CDI + 2,50 %	7	1	17/06/2019	27/10/2022	HORITA II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19E0967405	259.231.176,48	259.231	IPCA + 65,00 %	4	33	31/05/2019	25/05/2035	MULTI RENDA URBANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19E0967406	80.598.492,20	80.598	IPCA + 75,00 %	4	34	31/05/2019	25/05/2035	MULTI RENDA URBANA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19F0179211	58.000.000,00	58.000	10%	4	36	10/06/2019	10/06/2024	MPD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19F0179276	30.000.000,00	30.000	CDI + 2,70 %	4	37	10/06/2019	10/06/2024	MPD	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19G0290123	175.000.000,00	175.000	IPCA + 6,00 %	4	41	19/07/2019	11/07/2033	CASAS BAHIA IV	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19G0801197	28.000.000,00	28.000	IPCA + 12,00 %	4	45	23/07/2019	23/08/2022	ARTENGE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19G0290175	75.000.000,00	75.000	IPCA + 21,37 %	4	42	19/07/2019	11/07/2033	CASAS BAHIA IV	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19H0358499	19.123.217,93	63	IGPM + 10,00 %	4	46	27/08/2019	28/06/2037	PULVERIZADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19I0739560	237.663.247,85	237.661	CDI + 2,00 %	4	47	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Fundo, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Ações
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19I0739706	25.241.041,04	25.241	CDI + 3,00 %	4	48	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Fundo, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Ações
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19I0739707	50.000.000,00	50.000	CDI + 5,00 %	4	49	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Fundo, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Quotas
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19K0981679	80.000.000,00	80.000	IPCA + 6,00 %	4	54	14/11/2019	16/12/2031	LOCALFRIO	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19K0981682	20.000.000,00	20.000	IPCA + 7,00 %	4	55	14/11/2019	16/12/2031	LOCALFRIO	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

												Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19K1033635	27.000.000,00	27.000	IGPM + 9,60 %	4	56	18/11/2019	19/01/2032	GRUPO CEM III	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19K1056888	115.000.000,00	115.000	8,64%	4	52	21/11/2019	21/11/2031	VARZEA GRANDE	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0838850	78.635.000,00	78.635	IPCA + 4,35 %	4	57	12/12/2019	14/10/2030	MAIA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0810874	70.000.000,00	70.000	CDI + 1,50 %	4	58	10/12/2019	11/07/2025	SUPERFRIO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0810880	30.000.000,00	30.000	CDI	4	59	10/12/2019	11/06/2027	SUPERFRIO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0816266	21.944.580,00	21.944	IPCA + 11,00 %	4	61	05/12/2019	20/12/2023	TPA II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0838765	60.471.000,00	60.471	CDI + 1,75 %	4	63	18/12/2019	18/12/2034	CONE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0838747	145.000.000,00	145.000	CDI + 1,25 %	4	62	18/12/2019	15/12/2026	AUTONOMY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA01900614	500.000.000,00	500.000	IPCA + 4,50 %	8	UNIC A	16/12/2019	16/12/2024	MINERVA	Adimplente	
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0882278	80.119.917,94	80.110	IPCA + 6,00 %	4	51	10/12/2019	15/02/2035	CANOPUS	Adimplente	Penhor de Quotas, Penhor de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A0797060	145.000.000,00	145.000	CDI + 1,55 %	4	65	10/01/2020	15/08/2029	TISHMAN	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A0797173	20.000.000,00	20.000	CDI + 4,05 %	4	68	10/01/2020	15/08/2029	TISHMAN	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0987208	26.979.654,61	26.979	IPCA + 8,65 %	4	67	30/12/2019	10/10/2034	CUNHA DA CAMARA	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A0838378	90.000.000,00	90.000	127,00% CDI	4	66	20/01/2020	24/01/2030	JL	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A0952498	33.000.000,00	33.000	IPCA + 9,25 %	4	70	16/01/2020	23/02/2034	BRDU I	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A0964303	49.140.000,00	49.140	IPCA + 9,00 %	4	71	16/01/2020	20/02/2034	BRDU II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A0964304	2.860.000,00	2.860	IPCA + 12,00 %	4	72	16/01/2020	20/12/2031	BRDU II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20B0820360	70.000.000,00	70.000	CDI + 2,00 %	4	78	14/02/2020	30/01/2030	RBR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20C0818565	30.000.000,00	30.000	CDI + 5,00 %	4	79	06/03/2020	08/03/2024	PORTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Fundo

CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020000GS	22.990.000,00	22.990	CDI + 8,00 %	10	1	05/03/2020	31/05/2021	BEVAP II	Adimplente	
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020000MB	10.000,00	10	CDI + 8,00 %	10	2	05/03/2020	31/05/2021	BEVAP II	Adimplente	
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20C0158581	15.000.000,00	15.000	CDI + 6,00 %	4	74	09/03/2020	21/02/2025	YUCA	Adimplente	Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20C0936929	30.055.000,00	30.055	IPCA + 6,50 %	4	86	18/03/2020	26/03/2030	MINT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20D0942992	15.000.000,00	15.000	IPCA + 12,68 %	4	104	24/04/2020	20/04/2030	JACARANDA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20D0809562	47.500.000,00	47.500	13%	4	98	17/04/2020	25/05/2023	NEX	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020000GT	30.000.000,00	30.000	CDI + 3,35 %	12	UNIC A	30/03/2020	13/03/2024	TACO BELL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20D0791803	4.800.000,00	4.800	CDI + 4,00 %	4	96	08/04/2020	05/05/2027	IBEN	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20E0840254	23.577.000,00	23.577	IGPM + 9,00 %	4	107	13/05/2020	14/05/2030	PERMETAL	Adimplente	Fiança, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020001E4	400.000.000,00	400.000	IPCA + 5,75 %	14	1	22/05/2020	15/05/2025	MINERVA II	Adimplente	
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020001E5	200.000.000,00	200.000	CDI + 5,40 %	14	2	22/05/2020	15/05/2025	MINERVA II	Adimplente	
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20E0896474	11.000.000,00	11.000	IGPM + 9,00 %	4	108	15/05/2020	25/05/2027	GPCI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.		600.000.000,00	600.000	IPCA + 5,30 %	15	UNIC A	15/06/2020	16/06/2025	MINERVA III	Adimplente	
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20G0628201	23.301.000,00	23.301	IPCA + 8,50 %	4	97	14/07/2020	26/06/2030	ESCOLA PARQUE	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20G0000464	5.785.215,56	5.785	IGPM + 9,50 %	4	105	30/06/2020	15/07/2030	MUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20F0786873	14.000.000,00	14.000	IPCA + 10,00 %	4	111	25/06/2020	20/07/2032	OLIMPO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20G0000001	19.500.000,00	19.500	CDI + 3,40 %	4	84	30/06/2020	14/09/2029	APOGEE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20F0849801	60.000.000,00	60.000	CDI + 2,50 %	4	100	25/06/2020	27/06/2023	HELBOR ESTOQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20G0705043	20.305.000,00	20.305	IGPM + 10,00 %	4	69	10/07/2020	25/07/2030	HABITAT	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020002S4	90.000.000,00	90.000	CDI + 2,50 %	13	1	17/07/2020	05/07/2030	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20H0050614	24.750.000,00	24.750	IPCA + 12,00 %	4	77	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Coobrigação, Fiança

CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20H0050651	7.850.000,00	7.850	IPCA + 12,00 %	4	81	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Coobrigação, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20H0051749	12.200.000,00	12.200	IPCA + 12,00 %	4	82	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Coobrigação, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20H0051754	10.200.000,00	10.200	IPCA + 12,00 %	4	83	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Coobrigação, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20H0620360	16.000.000,00	16.000	IGPM + 10,50 %	4	73	07/08/2020	13/08/2030	MORRO DA MATA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020003EB	24.000.000,00	24.000	13,25%	16	ÚNIC A	21/09/2020	02/12/2024	USINA SÃO DOMINGOS	Adimplente	Aval, Penhor de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20I0720439	24.000.000,00	24.000	IPCA + 8,80 %	4	75	20/09/2020	22/10/2030	THCM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20I0777292	150.000.000,00	150.000	IPCA + 5,50 %	4	113	18/09/2020	06/09/2035	MULTI RENDA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20I0871906	8.400.000,00	8.400	IPCA + 9,00 %	4	116	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20I0873238	2.100.000,00	2.100	IPCA + 9,00 %	4	117	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20I0873545	600.000,00	600	IPCA + 9,00 %	4	119	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20I0873273	2.400.000,00	2.400	IPCA + 9,00 %	4	118	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20I0873600	2.000.000,00	2.000	IPCA + 9,00 %	4	120	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20I0873633	500.000,00	500	IPCA + 9,00 %	4	121	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20I0904073	5.292.000,00	5.292	IPCA + 9,50 %	4	106	23/09/2020	18/09/2030	MORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0545496	30.000.000,00	30.000	IPCA + 7,00 %	4	85	05/10/2020	08/03/2024	JOT III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Aval
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0643333	8.000.000,00	8.000	IPCA + 7,00 %	4	127	09/10/2020	25/10/2032	PROJETO HOLANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0667912	8.000.000,00	8.000	IPCA + 7,00 %	4	128	09/10/2020	25/10/2032	PROJETO HOLANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0667996	8.000.000,00	8.000	IPCA + 7,00 %	4	129	09/10/2020	25/10/2032	PROJETO HOLANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0668136	21.000.000,00	21.000	IPCA + 7,00 %	4	130	09/10/2020	25/10/2032	PROJETO HOLANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo

CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0665817	23.536.000,00	23.536	CDI + 4,00 %	4	103	15/10/2020	18/03/2026	SANTA MARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0794382	30.000.000,00	30.000	4,30%	4	76	21/10/2020	25/10/2023	ALINC	Adimplente	Aval
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0775490	7.000.000,00	7.000	IPCA + 12,00 %	4	137	20/10/2020	20/11/2030	PORTO POXIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0775851	7.000.000,00	7.000	IPCA + 12,00 %	4	138	20/10/2020	20/11/2030	PORTO POXIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0777584	7.500.000,00	7.500	IPCA + 12,00 %	4	139	20/10/2020	20/11/2030	PORTO POXIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0777633	5.500.000,00	5.500	IPCA + 12,00 %	4	140	20/10/2020	20/11/2030	PORTO POXIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0812325	175.000.000,00	175.000	CDI + 2,50 %	4	134	22/10/2020	19/10/2026	PROJETO LUNA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0812343	175.000.000,00	175.000	CDI + 6,00 %	4	135	22/10/2020	19/10/2026	PROJETO LUNA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0812309	43.250.000,00	43.250	IPCA + 6,95 %	4	136	27/10/2020	02/12/2030	LUSTUM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0836808	6.000.000,00	6.000	IGPM + 10,00 %	4	94	28/10/2020	20/11/2030	CAPREM	Adimplente	Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020003K6	116.500.000,00	116.500	IPCA + 8,00 %	22	ÚNIC A	28/10/2020	17/12/2025	FEDRIGONI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020003K7	125.000.000,00	125.000	IPCA	21	1	04/11/2020	15/10/2024	FLORA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020003K9	75.000.000,00	75.000	4,25%	21	2	04/11/2020	15/10/2024	FLORA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	21A0607856	7.980.000,00	7.980	IPCA + 11,00 %	4	160	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020002S5	10.000.000,00	10.000	CDI + 20,00 %	13	2	17/07/2020	05/07/2030	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020003K0	200.000.000,00	200.000	IPCA + 4,45 %	17	ÚNIC A	16/11/2020	16/11/2026	SSA	Adimplente	
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0909885	26.000.000,00	26.000	IPCA + 6,50 %	126	4	30/10/2020	13/11/2030	COLIBRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		NaN	1	Não há			Invalid Date	Invalid Date	QUARESMEIR A	Adimplente	
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20K0568000	90.652.000,00	90.652	IPCA + 7,50 %	4	132	09/11/2020	16/11/2032	VETOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.		65.550.000,00	65.550	CDI + 3,70 %	19	1	25/11/2020	26/11/2025	BIO AROEIRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Fiança

CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.		65.550.000,00	65.550	CDI + 5,18 %	19	2	25/11/2020	26/11/2025	BIO AROEIRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20K0571487	235.000.000,00	235.000	IPCA + 5,34 %	4	133	17/11/2020	13/11/2030	BLUEMACAW	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20K0713315	34.000.000,00	3.400	IPCA + 12,68 %	4	145	18/11/2020	24/11/2025	FRANZOLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.		480.000.000,00	480.000	IPCA + 3,67 %	20	ÚNIC A	11/12/2020	15/12/2025	SLC	Adimplente	
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20K0866670	99.759.000,00	99.759	IPCA + 7,00 %	4	152	27/11/2020	15/12/2032	VETOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20L0456514	105.400.000,00	105.400	IPCA + 5,70 %	4	157	07/12/2020	20/12/2035	ITOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20L0610311	25.000.000,00	25.000	IPCA + 7,25 %	4	141	17/12/2020	20/12/2024	BACIO	Adimplente	Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20L0456719	50.400.000,00	50.400	CDI + 2,50 %	4	158	07/12/2020	20/12/2035	ITOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.		200.000.000,00	200.000	IPCA + 4,13 %	18	ÚNIC A	11/12/2020	15/12/2023	SCHEFFER	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20L0654086	9.850.000,00	9.850	IGPM + 7,31 %	4	173	17/12/2020	20/12/2030	SEB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	21A0633328	12.000.000,00	12.000	12,58%	4	31	22/01/2021	15/01/2027	TECPARTS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	21A0775566	3.642.500,00	36.425	INCC-M + 11,50 %	4	181	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	21A0775592	1.057.500,00	10.575	INCC-M + 15,94 %	4	182	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		4.650.000,00	46.500	INCC-M + 11,50 %	4	183	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		1.350.000,00	13.500	INCC-M + 15,94 %	4	184	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		4.650.000,00	46.500	INCC-M + 11,50 %	4	185	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		4.650.000,00	46.500	INCC-M + 11,50 %	4	187	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		1.350.000,00	13.500	INCC-M + 15,94 %	4	186	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		1.350.000,00	13.500	INCC-M + 15,94 %	4	188	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		1.125.000,00	11.250	INCC-M + 15,94 %	4	190	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		3.875.000,00	38.750	INCC-M + 11,50 %	4	189	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	21A0746386	55.000.000,00	55.000	IPCA + 8,58 %	4	144	27/01/2021	17/01/2028	ALLEGRA PACAEMBU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20L0871127	9.955.000,00	9.955	IGPM + 7,31 %	4	202	01/02/2021	20/01/2031	SEB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20L0871093	40.000.000,00	40.000	IPCA + 11,50 %	4	146	19/01/2021	22/02/2034	BRDU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20L0871093	2.000.000,00	2.000	IPCA + 11,50 %	4	147	19/01/2021	22/02/2034	BRDU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20L0871093	2.000.000,00	2.000	IPCA + 11,50 %	4	148	19/01/2021	22/02/2034	BRDU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20L0871093	2.000.000,00	2.000	IPCA + 11,50 %	4	149	19/01/2021	22/02/2034	BRDU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20L0871093	2.000.000,00	2.000	IPCA + 11,50 %	4	150	19/01/2021	22/02/2034	BRDU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20L0871093	8.000.000,00	8.000	IPCA + 20,00 %	4	151	19/01/2021	22/02/2034	BRDU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		3.420.000,00	3.420	IPCA + 15,00 %	4	161	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		7.700.000,00	7.700	IPCA + 11,00 %	4	162	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		3.300.000,00	3.300	IPCA + 15,00 %	4	163	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.		329.000.000,00	329.000	IPCA + 4,06 %	23	1	15/02/2021	18/02/2026	COCAL III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.		151.000.000,00	151.000	IPCA + 4,21 %	23	2	15/02/2021	15/02/2028	COCAL III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	21B0163618	12.500.000,00	12.500	15,70%	4	174	15/02/2021	15/02/2027	OBBER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo

CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.		15.000.000,00	15.000	IPCA + 9,00 %	30	ÚNIC A	15/02/2021	03/04/2024	CLAUDIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20L0687142	7.000.000,00	7.000	IPCA + 11,00 %	4	153	17/12/2020	24/12/2030	CAVALIERI	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20L0687153	5.000.000,00	5.000	IPCA + 11,00 %	4	154	17/12/2020	24/12/2030	CAVALIERI	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16F0168766	20.000.000,00	20	CDI + 5,35 %	2	270	21/06/2016	04/06/2026	FRIOZEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16G0639102	7.707.130,10	23	IGPM + 11,00 %	2	271	11/07/2016	28/08/2030	T	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16D0719082	308.114.961,49	308	TR + 7,72 %	2	268	22/04/2016	10/04/2031	FGTS BRADESCO	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16D0719079	2.949.563.792,91	2.949	TR + 7,72 %	2	265	19/04/2016	10/04/2031	FGTS CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16J1007541	459.975.977,61	459	TR + 7,72 %	2	278	21/10/2016	10/10/2031	FGTS ITAU	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16J1007543	4.046.760.876,68	4.046	TR + 12,00 %	2	276	21/10/2016	10/10/2031	FGTS II CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16J1007542	435.216.051,55	435	TR + 7,72 %	2	279	21/10/2016	10/10/2031	FGTS BRADESCO II	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16L0127202	190.000.000,00	190	CDI + 2,00 %	2	281	21/12/2016	12/12/2031	TUCURUVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16D0719080	402.181.266,15	402	TR + 7,72 %	2	266	19/04/2016	10/06/2040	FGTS CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16J1007544	2.022.310.550,02	2.022	TR + 10,05 %	2	277	21/10/2016	10/10/2051	FGTS II CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17J0104526	166.500.000,00	166.500	CDI + 1,50 %	2	291	23/10/2017	17/10/2028	WT MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Penhor, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17I0152208	27.203.630,66	27.203	IGPM + 10,00 %	2	290	25/09/2017	28/04/2028	GRUPO CEM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17J0105217	18.500.000,00	18.500	CDI + 1,50 %	2	292	23/10/2017	15/10/2029	WT MORUMBI	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Penhor, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17L0735098	100.000.000,00	100.000	IPCA + 5,47 %	2	295	15/12/2017	16/12/2023	SAO CARLOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17L0745671	26.141.047,47	26	IGPM + 10,50 %	2	294	08/12/2017	28/11/2023	DESTAQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	CRA0160002M	100.000.000,00	10.000	CDI	1	1	15/12/2016	15/12/2021	BRASAL	Adimplente	Fiança
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17L0900866	19.516.231,62	19	IGPM + 10,50 %	2	297	22/12/2017	28/11/2023	MAKTUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	18C0803962	41.310.000,00	41	CDI + 1,85 %	2	299	20/03/2018	16/03/2033	HSI PARALELA DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	18C0803963	41.310.000,00	41	IPCA + 6,90 %	2	300	20/03/2018	16/03/2033	HSI PARALELA IPCA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	18C0803997	39.382.531,55	39	CDI + 1,85 %	2	301	20/03/2018	16/03/2033	HSI GRANJA VIANNA DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	18C0803998	39.382.531,55	39	IPCA + 6,90 %	2	302	20/03/2018	16/03/2033	HSI GRANJA VIANNA IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	19C0339204	20.000.000,00	20.000	IGPM + 10,50 %	2	304	29/03/2019	10/04/2027	GRUPO CEM II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	CRA0190033A	360.000.000,00	360.000	99,00% CDI	3	ÚNICA	14/06/2019	14/06/2023	SLC	Adimplente	Fundo
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	19C0339202	20.000.000,00	20.000	IGPM + 11,28 %	2	305	29/03/2019	10/10/2033	GRUPO CEM II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	19C0240554	20.000.000,00	20.000	CDI + 1,10 %	2	306	28/03/2019	15/03/2034	SÃO CARLOS II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	19I0275534	41.738.979,20	39	IPCA + 69,00 %	2	308	19/09/2019	16/03/2033	EXPANSÃO PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	20L0709907	20.000.000,00	20.000	CDI + 3,65 %	2	310	18/12/2020	01/12/2032	SHOPPING PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

	SECURITIZACAO											
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	20L0710122	40.000.000,00	40.000	IPCA + 7,05 %	2	311	18/12/2020	01/12/2032	SHOPPING PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo