



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 30ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA
OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
CNPJ nº 12.320.349/0001-90

Celebrado entre

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de Emissora

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
na qualidade de Agente Fiduciário

São Paulo, 17 de julho de 2020.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 30ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

OURINVEST SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728 - 5º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica/Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizedora”) e

Na qualidade de agente fiduciário, nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.154, de 20 de novembro de 1997, e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 583, de 20 de dezembro de 2016:

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 960, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato, representada na forma do seu contrato social (“Agente Fiduciário”).

RESOLVEM firmar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizedora S.A.*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), mediante as seguintes cláusulas e condições.

II - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1 Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.



“ <u>Agente Fiduciário</u> ”	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”	Significa a alienação fiduciária do Imóvel constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
“ <u>Amortização Antecipada Facultativa da CCB</u> ”	É a amortização antecipada facultativa da CCB, a ser realizada na forma da Cláusula 7.1. da CCB e descrita na Cláusula 7 desse Termo de Securitização;
“ <u>Amortização Antecipada Obrigatória da CCB</u> ”	É a amortização antecipada obrigatória da CCB, a ser realizada na forma da Cláusula 7.2. da CCB e descrita na Cláusula 7 desse Termo de Securitização;
“ <u>Amortização Extraordinária</u> ”	É a amortização antecipada e obrigatória dos CRI, a ser realizada nas hipóteses previstas na Cláusula 6.3. desse Termo de Securitização;
“ <u>Amortização Programada dos CRI</u> ”	Significa a amortização programada dos CRI, a ser realizada nos termos da Cláusula 6.1. e do Anexo I;
“ <u>ANBIMA</u> ”	É a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , pessoa jurídica de direito privado com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar conj. A - Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77;
“ <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> ”,	É a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Quinze deste Termo de Securitização;
“ <u>Atualização Monetária</u> ”	É a atualização monetária incidente sobre o Valor do Principal correspondente à variação do IGPM/FGV, calculada nos termos da Cláusula 4.1. deste Termo;
“ <u>Agente de Medição</u> ”	Significa qualquer a empresa escolhida pela Devedora para elaboração do Relatório de Obras dentre as seguintes: (i) Cushman Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.730.611/0001-10; (ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.636.857/0001-28; (iii) Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob nº 69.026.144/0001-13; (iv) DLR Engenheiros



	Associados S/C Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.100.002/0001-52; (v) Civiltrix Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 03.906.579/0001-44; (vi) C&D Projetos e Construções, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.724.877/0001-96; ou (vii) Apsis Consultoria Empresarial Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70;
" <u>Auditoria Jurídica</u> "	Significa a auditoria jurídica na Devedora, no Imóvel, nos Avalistas e nos Direitos Creditórios, bem como em relação aos demais aspectos que possam ser relevantes para a Oferta;
" <u>Avalistas</u> "	Significa os Avalistas PF e as Avalistas PJ, em conjunto;
" <u>Avalista PF</u> "	Frederico Camargo Quintiliano Pessine , brasileiro, empresário, portador de carteira de identidade ("RG") de nº 19.844.092-3 e CPF/ME nº 306803188/63, casado com Fernanda Zimburg sob regime de separação total e absoluta de bens; Jair Pessine , brasileiro, empresário, portador do RG de nº 8.559.259-6 e CPF/ME nº 293814528/19 casado com Marília Camargo Quintiliano Pessine sob regime de comunhão universal de bens; Luis Henrique Moreira , brasileiro, empresário, portador do RG de nº 3732537 e CPF/ME nº 710768911-87, casado com Larissa Aniela Pedro sob regime de separação de bens; Luiz Carlos Sanvitto , brasileiro, empresário, portador do RG de nº 4.330.704-8 e CPF/ME nº 004.255.750-04, casado com Vânia Maria Andrade de Aguiar Sanvitto sob regime de comunhão parcial de bens; e Luiz Carlos Sanvitto Filho , brasileiro, empresário, portador do RG de nº 26.374.751-7 e CPF/ME nº 212729158/16, casado com Daniela Dantas Sanvitto sob regime de separação absoluta e total de bens; e Marcela Camargo Quintiliano Pessine Giani , brasileira, empresária, portadora do RG de nº 19.844.093-5 e CPF/ME nº 270542548/99 casada com Rogério Giani sob regime de comunhão parcial de bens;
" <u>Avalista PJ</u> ":	MÓDENA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. , sociedade por ações com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Ipanema, 165, conjunto 1610, Edifício Monte Carlo



	Empresarial, Empresarial 18 do forte, Alphaville, CEP 06472-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.892.129/0001-91; e CIPÉL CONSTRUTORA E INCORPORADORA PESSINE LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Andrômeda, 885, 21º andar, sala 2101, Alphaville, CEP 06473-000 inscrita no CNPJ/ME sob o nº 55.917.843/0001-49;
“ <u>Aval</u> ”	Aval prestado pelos Avalistas nos termos da Cláusula 6.1. da CCB;
“ <u>B3 (segmento CETIP UTVM)</u> ”	Significa a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - Segmento CETIP UTVM), instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;
“ <u>B3</u> ”	Significa a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM;
“ <u>BACEN</u> ”	É o Banco Central do Brasil;
“ <u>Banco Liquidante</u> ”	É o Banco Bradesco S.A.;
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”	Cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI;
“ <u>CCB</u> ” ou “ <u>Cédula</u> ”	Significa a Cédula de Crédito Bancário emitida pela Devedora em favor da Cedente;
“ <u>CCI</u> ”	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Cedente</u> ”	CHB COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA , instituição financeira com sede na cidade de Natal, estado de Rio Grande do Norte, na Rua João Pessoa, nº 267, Cidade Alta, CEP 59025-500,



	inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.694.628/0001-98;
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”	Significa a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, outorgada pela Devedora nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
“ <u>CETIP21</u> ”	É o CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTM);
“ <u>Código ANBIMA</u> ”	É 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> ” vigente desde 03 de junho de 2019;
“ <u>Código Civil Brasileiro</u> ”	É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
“ <u>Comunicado de Encerramento</u> ”	O comunicado de encerramento da Oferta a ser divulgado pela pelo Coordenador Líder à CVM, na forma do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09;
“ <u>Comunicado de Início</u> ”	O comunicado de início da Oferta a ser divulgado pela Coordenador Líder à CVM, na forma do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09;
“ <u>Condições Precedentes para Integralização</u> ”	Significa, em conjunto, as Condições Precedentes para Integralização dos CRI nos termos da Cláusula 4.11. desse Termo;
“ <u>Condições Precedentes para Liberação dos Recursos</u> ”	Significam as Condições Precedentes para liberação dos recursos da CCB à Devedora, nos termos da Cláusula 4.13. desse Termo;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ” ou “ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”	É a conta corrente de n.º 4402-4, agência 2374, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Conta da Devedora</u> ”	É a conta corrente de n.º 0026231-5, agência 1226, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Devedora na qual serão depositados os recursos da CCB a serem liberados à Devedora, na forma do Contrato de Cessão, em até 02 (dois) dias úteis da verificação do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes para Liberação dos Recursos;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a



	Devedora e a Emissora;
" <u>Contrato de Cessão</u> "	Significa o " <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Cedente, a Emissora, a Devedora e os Avalistas, pelo qual foi pactuada a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários;
" <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> "	Significa o " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i> ", entre a Devedora e a Securitizadora", pelo qual foi pactuada a Cessão Fiduciária;
" <u>Contrato de Distribuição</u> "	Significa o " <i>Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.</i> ", celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder;
" <u>Coordenador Líder</u> "	ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04;
" <u>Créditos Imobiliários</u> "	Significam os créditos imobiliários de titularidade da Emissora decorrentes da emissão da CCB devida pela Devedora que inclui todos os direitos a ela vinculados, incluindo o direito relacionado ao Valor do Principal, da atualização monetária, da remuneração, e dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB;
" <u>CRI em Circulação</u> " (para fins de quórum)	É a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora a Devedora possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização;



"CRI"	São os CRI da 30ª série da 1ª emissão da Emissora que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;
"CVM"	É a Comissão de Valores Mobiliários;
"Compradores"	Terceiros compradores das Unidades Comercializadas;
"Cronograma Físico-Financeiro"	Significa o cronograma do Empreendimento Alvo estabelecido no Anexo III da CCB e no Anexo XI desse Termo;
"Data de Aniversário"	É a data de aniversário dos CRI, correspondente a todo dia 10 de cada mês;
"Data de Emissão"	08 de julho de 2020;
"Data de Integralização"	É a data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 (segmento CETIP UTM);
"Data(s) de Pagamento"	Significam as datas de pagamento da Remuneração e da Amortização Programada dos CRI, conforme previstas no Anexo I ao presente Termo;
"Data de Vencimento dos CRI"	11 de julho de 2025;
"Despesas"	Significam em conjunto as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Eventuais;
"Despesas Eventuais"	São as despesas previstas na Cláusula 16.1.3 desse Termo;
"Despesas Iniciais"	São as despesas previstas na Cláusula 16.1.1. desse Termo;
"Despesas Recorrentes"	São as despesas previstas na Cláusula 16.1.2. desse Termo;
"Devedora"	PROJETO SKY TERRENOS SPE LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Ipanema, nº 165, conjunto 1609, Edifício Monte Carlo Empresarial, CEP 06472-002, empresarial 18 do forte, Alphaville, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.423.571/0001-38;
"Dia Útil"	Qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil;
"Direitos Creditórios"	Significam em conjunto os Direitos Creditórios Atuais e os Direitos Creditórios Futuros;
"Direitos Creditórios Atuais"	Significam os direitos creditórios oriundos das Promessas de



	Compra e Venda já celebradas de titularidade da Devedora que incluem a totalidade dos direitos creditórios devidos pelos Compradores, inclusive, mas sem limitação a valores de principal, e seus acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nas respectivas Promessas de Compra e Venda existentes;
<u>“Direitos Creditórios Futuros”</u>	Significam os direitos creditórios oriundos das Promessas de Compra e Venda Futuras de titularidade da Devedora, incluindo, mas sem limitação a valores de principal, e seus acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, garantias e demais encargos contratuais e legais a serem previstos nas respectivas Promessas de Compra e Venda Futuras;
<u>“Documentos Comprobatórios”</u>	São os respectivos comprovantes de destinação dos recursos da CCB, quais sejam: cópia dos contratos, notas fiscais pagas pela Devedora, conforme aplicável, para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo e demais documentos comprobatórios da referida destinação;
<u>“Documentos da Operação”</u>	São os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: CCB, a Escritura de Emissão da CCI, a CCI, o Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão Fiduciária, o Contrato de Alienação Fiduciária, este Termo de Securitização, o Contrato de Distribuição e demais documentos da Oferta;
<u>“Emissão”</u>	É a presente emissão de CRI, a qual constitui a 30ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u>	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Empreendimento Alvo”</u>	Empreendimento que está sendo desenvolvido pela Devedora, no Imóvel, denominado “Alpha House 1”;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	Significa, o “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a</i>



	<i>Forma Escritural e Outras Avenças</i> ”, celebrado em 17 de julho de 2020 entre a Devedora e a Instituição Custodiante;
“ <u>Escriturador</u> ”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;
“ <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 11.1. deste Termo, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;
“ <u>Eventos de Multa Indenizatória</u> ”	Significam os eventos que gerarão a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória pela Devedora, previstos na Cláusula 4.1. do Contrato de Cessão e descritos na Cláusula 7.4. desse Termo;
“ <u>Eventos de Vencimento Antecipado</u> ”	Significam os eventos de vencimento antecipado da CCB, previstos na Cláusula 4.1. da CCB, e descritos na Cláusula 7.1. desse Termo, que podem provocar o Vencimento Antecipado da CCB;
“ <u>Excesso de Garantia</u> ”	Significa a possibilidade de solicitação da liberação de uma ou mais Unidades a Serem Comercializadas, a critério da Devedora nos termos da Cláusula 6.5.2. da CCB e descrita na Cláusula 8.2.1. desse Termo;
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”	Significa o fundo de despesa, composto para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI, nos termos da Cláusula 16.2. deste Termo;
“ <u>Fundo de Obras</u> ”	Significa o fundo de obras, a ser retido pela Emissora na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Obras;
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”	Significa o fundo de reserva, a ser constituído pela Devedora e pelos Avalistas na Conta Centralizadora, em montante equivalente a 3 vezes a maior parcela de juros vincenda da CCB (considerando como projeção do IGPM, a média da variação mensal do IGPM/FVG nos últimos 12 meses) e utilizado pela



	Emissora para cobrir eventuais inadimplências da Devedora e/ou dos Avalistas;
“ <u>Garantias</u> ”	São as seguintes garantias em conjunto: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Aval, (iii) Fundo de Obras, (iv) Fundo de Reserva; e (v) Cessão Fiduciária;
“ <u>Governo Federal</u> ”	É o Governo da República Federativa do Brasil;
“ <u>Imóvel</u> ”	imóvel objeto da matrícula de nº 206.207 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídicas da Comarca de Barueri, localizado na Estrada Lula Chavez, 386, Alphaville, Santana de Parnaíba/SP;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;
“ <u>Instrução CVM nº 358/02</u> ”	É a Instrução CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”	É a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 414/04</u> ”	É a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ”	É a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 480/09</u> ”	É a Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 539/13</u> ”	É a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 583/16</u> ”	É a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 625/20</u> ”	É a Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, conforme alterada;



“ <u>IPCA/IBGE</u> ” ou “ <u>IPCA</u> ”	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE;
“ <u>IGPM/FGV</u> ” ou “ <u>IGPM</u> ”	É o índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“ <u>Instituições Financeiras Permitidas</u> ”	Significam as seguintes instituições: Banco Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander S.A. e Banco Ourinvest S.A.;
“ <u>Investidores</u> ” ou “ <u>Titulares de CRI</u> ”	Significam os investidores profissionais definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, que tenham subscrito e integralizado os CRI;
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”	Significam em conjunto: (i) certificados de depósito bancário (CDB) emitidos por qualquer uma das Instituições Financeiras Permitidas; (ii) operações compromissadas emitidas pelas Instituições Financeiras Permitidas; (iii) fundos de investimento referenciado DI administrados pelas Instituições Financeiras Permitidas; e/ou (iv) títulos públicos emitidos pelo BACEN ou Tesouro Nacional, sendo certo que o investimento optado deverá ter liquidez diária e ser considerando como de baixo risco;
“ <u>Lei Anticorrupção</u> ”	É a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 6.385/76</u> ”	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ” ou “ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 8.981/95</u> ”	É a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 11.101/05</u> ”	É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
“ <u>Método de Avaliação</u> ”	É método a ser utilizado pela Emissora para calcular a Razão de Garantia, consistente na avaliação do valor das Unidades a Serem Comercializadas a ser feita semestralmente e, obtida pelo somatório do valor das Unidades a Serem Comercializadas, que será calculado: (1) com base no preço médio do metro quadrado das vendas das Unidades Comercializadas realizadas nos últimos 6 (seis) meses; ou (2) no caso de não haver, pelo menos, 1 (uma)



	venda de Unidades Autônomas no período de 6 (seis) meses: (a) com base no valor de venda forçada de laudos de avaliação emitidos pelo Agente de Medição quando a avaliação for após a concessão do "habite-se"; ou (b) com base no preço médio do metro quadrado das vendas das Unidades Comercializadas realizadas nos últimos 12 (doze) meses disponíveis, quando a avaliação for antes da concessão do "habite-se";
<u>“MDA”</u>	É o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTM);
<u>“Montante Mínimo Fundo de Despesas”</u>	Significa o montante mínimo de recursos do Fundo de Despesas, equivalente à R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);
<u>“Multa Indenizatória”</u>	É a multa compensatória devida pela Devedora, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao saldo devedor dos CRI calculado na forma prevista neste Termo de Securitização;
<u>“Obrigações Garantidas”</u>	Significam o integral e pontual pagamento de todas as obrigações assumidas pela Devedora por ocasião da emissão da CCB, incluindo, mas não se limitando, ao adimplementos das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto na CCB, tais como os montantes devidas a título do Valor do Principal, atualização monetária, da remuneração e dos encargos moratórios, conforme previsto na CCB;
<u>“Oferta”</u>	Significa distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
<u>“Patrimônio Separado”</u>	É o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, pela Conta Centralizadora, pelas Garantias e pelo Fundo de Despesas, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
<u>“Preço de Integralização”</u>	É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário do CRI para a primeira Data de



	Integralização dos CRI. Caso ocorra mais de uma data de integralização, será correspondente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Atualização Monetária e da Remuneração, desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a efetiva data de integralização.
" <u>Prêmio</u> "	É o prêmio a ser pago pela Devedora na hipótese da realização da Amortização Antecipada Facultativa da CCB e descritos na Cláusula 7.2. desse Termo;
" <u>Promessas de Compra e Venda</u> "	Significam os " <i>Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Venda e Compra de Domínio Útil por Aforamento da União de Unidade</i> ", celebrados entre a Devedora e os Compradores, pelos quais foram pactuadas as vendas das Unidades Comercializadas;
" <u>Promessas de Compra e Venda Futuras</u> "	Significam as futuras promessas de compra e venda a serem celebradas pela Devedora com terceiros para a comercialização das Unidades a Serem Comercializadas;
" <u>Razão de Garantia</u> "	Significa o somatório (i) dos Direitos Creditórios Atuais decorrentes das vendas já realizadas das Unidades Comercializadas, trazidos a valor presente pela taxa da respectiva Promessas de Compra e Venda; e (ii) do valor das Unidades a Serem Comercializadas que compõem os Direitos Creditórios Futuros, avaliada pelo Método de Avaliação, que deverá representar, no mínimo, 160% (cento e sessenta por cento) do saldo devedor da CCB apurado na data de verificação até o adimplemento integral da CCB, conforme verificado pela Emissora na forma estabelecida no Contrato de Cessão Fiduciária;
" <u>Recursos Adimplemento Ordinário</u> "	É o adimplemento ordinária da CCB que venha a ser realizado pela Devedora com os recursos oriundos dos Direitos Creditórios que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária;
" <u>Regime Fiduciário</u> "	É regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, representados integralmente pela



	CCI, pelas Garantias, pelo Fundo de Despesas, e pela Conta Centralizadora, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
“ <u>Relatório de Obras</u> ”	Significa o relatório mensal a respeito da evolução das obras deste, tomando-se como base o Cronograma Físico-Financeiro das obras de construção do Empreendimento Alvo elaborado pelo Agente de Medição;
“ <u>Relatório Semestral</u> ”	É o relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos da CCB, nos termos do Anexo II da CCB e do Anexo XII desse Termo, informando o valor total destinado até a data de envio do referido relatório, acompanhado dos Documentos Comprobatórios;
“ <u>Remuneração</u> ”	Significa a Remuneração dos CRI calculada nos termos da Cláusula 5.1. deste Termo de Securitização;
“ <u>Resgate Extraordinário dos CRI</u> ”	É o resgate extraordinário dos CRI, a ser realizada nas hipóteses previstas na Cláusula 6.4. desse Termo de Securitização;
“ <u>Saldo dos Direitos Creditórios</u> ”	Tem o significado constante da Cláusula 7.3. (ii) deste Termo de Securitização equivalente ao saldo do valor dos Direitos Creditórios abatido dos Recursos Adimplemento Ordinário e do Valor Retido será utilizado para a Amortização Antecipada Obrigatória da CCB;
“ <u>Termo de Securitização</u> ”	Significa este “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A.</i> ”;
“ <u>Unidades Autônomas</u> ”	Significa as 83 unidades autônomas do Empreendimento Alvo, sendo 6 unidades objeto de permuta física;
“ <u>Unidades a Serem Comercializadas</u> ”	São as 40 Unidades Autônomas a serem comercializadas pela Devedora;
“ <u>Unidades Comercializadas</u> ”	São as 37 Unidades Autônomas já comercializadas pela Devedora com os Compradores por meio das Promessas de Compra e Venda;
“ <u>Valor da Cessão</u> ”	Significa o valor a ser pago pela Emissora por conta da cessão dos Créditos Imobiliários, a ser pago diretamente à Devedora em



	função do disposto no Contrato de Cessão;
<u>“Valor das Demais Integralizações”</u>	Significam os valores das demais integralizações do CRI correspondentes ao montante de até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);
<u>“Valor da Primeira Integralização”</u>	Significa o valor da primeira integralização dos CRI correspondente ao montante de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);
<u>“Valor do Adiantamento de Obra”</u>	Significa uma parcela do Valor do Fundo de Obra a ser liberado antecipadamente pela Emissora para a Devedora, no valor de até R\$ 5.471.500,00 (cinco milhões, quatrocentos e setenta e um mil, e quinhentos reais), conforme descrito na Cláusula 4.14.6. desse Termo;
<u>“Valor do Fundo de Despesas”</u>	Correspondente ao montante de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais);
<u>“Valor do Fundo de Obra”</u>	Correspondente ao montante de R\$ 27.082.904,83 (vinte e sete milhões, oitenta e dois mil, novecentos e quatro reais e oitenta e três centavos), equivalente ao somatório dos gastos a incorrer da obra do Empreendimento Alvo a partir de julho de 2020, conforme valores indicados no Cronograma Físico-Financeiro;
<u>“Valor do Fundo de Obra 1ª Tranche”</u>	É o valor da primeira tranche do Valor do Fundo de Obra, o qual será retido do Valor da Primeira Integralização para constituição do Fundo de Obra ₂ , correspondente ao montante de R\$ 13.058.885,50 (treze milhões, cinquenta e oito mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e cinquenta centavos);
<u>“Valor do Fundo de Reserva”</u>	É o valor equivalente a 3 (três) vezes a maior parcela de juros vincenda da CCB (considerando como projeção do IGPM, a média da variação mensal do IGPM/FVG nos últimos 12 meses);
<u>“Valor do Principal”</u>	É o valor principal da CCB, a ser amortizado nos termos da Cédula;
<u>“Valor Inicial do Fundo de Reserva”</u>	É o valor inicial do Fundo de Reserva, o qual será retido do Valor da Primeira Integralização, correspondente ao montante de R\$ 368.072,04 (trezentos e sessenta e oito mil e setenta e dois reais e quatro centavos);
<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$



	1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado”</u>	É o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado pela Atualização Monetário na forma desse Termo de Securitização;
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) na Data de Emissão;
<u>“Valor Retido”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.3. (i) desse Termo de Securitização, equivalente a 4% do valor dos Direitos Creditórios que venham a ser depositado na Conta Centralizadora.
<u>“Vencimento Antecipado”</u>	É o vencimento antecipado da CCB que poderá ocorrer na hipótese da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado.

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

CLÁUSULA SEGUNDA - APROVAÇÃO DA EMISSÃO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Aprovação da Emissão: A Emissão e a Oferta foram aprovadas de acordo com a aprovação contida na deliberação tomada na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 3 de junho de 2019, cuja ata foi registrada perante a JUCESP em 13 de junho de 2019, sob o nº 320.914/19-7, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, o limite e condições de emissão de CRI pela Emissora, de maneira genérica para todas as suas emissões, uma vez que a emissão de CRI é a atividade fim da Emissora, bem como outorgados os poderes à diretoria para a realização de emissões de CRI.

2.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, descritos na Cláusula Terceira abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI

3.1. Valor Nominal: Os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI vinculados à



presente Emissão têm, na Data de Emissão dos CRI, o valor nominal de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), que corresponde à integralidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários. As demais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas no Anexo II ao presente Termo de Securitização.

3.2. Origem e Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora nos termos do Contrato de Cessão e estão representados pela CCI.

3.2.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 583/76.

3.3. Emissão da CCI: A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural, conforme Escritura de Emissão de CCI, que se encontra custodiada na Instituição Custodiante. A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

CLÁUSULA QUARTA - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, possuem as seguintes características:

(i) Série: 30ª Série;

(ii) Emissão: 1ª Emissão;

(iii) Quantidade de CRI: Serão emitidos 30.000 (trinta mil unidades) CRI;

(iv) Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão será de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI;

(v) Valor Nominal Unitário: Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;



(vi) Data de Emissão: 08 de julho de 2020;

(vii) Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 (segmento CETIP UTVM), quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 (segmento CETIP UTVM). Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome do Titular de CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 (segmento CETIP UTVM) quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3 (segmento CETIP UTVM);

(viii) Prazo: O prazo total de dias corridos dos CRI será o período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento dos CRI, 1.829 (um mil, oitocentos e vinte e nove) dias corridos;

(ix) Data de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: Sem prejuízo dos eventuais pagamentos em decorrência da Amortização Extraordinária dos CRI, os CRI serão amortizados trimestralmente, conforme o fluxo de pagamento constante do Anexo I a este Termo de Securitização;

(x) Remuneração: Sem prejuízo da Atualização Monetária, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios fixos correspondentes a 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias decorridos, desde a 1ª (primeira) Data de Integralização ou desde a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de cálculo;

(xi) Atualização Monetária: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirá atualização monetária correspondente à variação do IGPM, calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias corridos, desde a 1ª (primeira) Data de Integralização ou desde a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário;

(xii) Datas de Pagamento da Remuneração: O pagamento da Remuneração CRI será nas datas de pagamento, conforme descrito no Anexo I, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração CRI ocorrerá em 11 de agosto de 2020;



(xiii) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3 (Segmento CETIP UTVM);

(xiv) Garantias dos CRI: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pelas Garantias.

(xv) Regime Fiduciário: Será instituído, pela Emissora o Regime Fiduciário, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado;

(xvi) Coobrigação da Emissora: Não;

(xvii) Local de Emissão dos CRI: São Paulo/SP;

4.2. Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3 (Segmento CETIP UTVM); e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo a liquidação financeira das negociações dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 (Segmento CETIP UTVM).

4.2.1 Os CRI serão emitidos na forma escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 (Segmento CETIP UTVM) enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM). Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM) terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador.

4.3. Oferta: A Emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM. Não obstante, a Oferta deverá ser registrada perante a ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA.

4.3.1. A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos na



Instrução CVM nº 539/13.

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

4.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, pelo Preço de Integralização (conforme definido acima), devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

- (i) a Oferta não foi registrada na CVM; e
- (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

4.3.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, o início da oferta foi informado pelo Coordenador Líder à CVM, por meio do Comunicado de Início.

4.3.5. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro.

4.3.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM por meio do Comunicado de Encerramento.

4.3.7. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder realizará a comunicação à CVM com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento. A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta, nos termos do art. 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.



4.3.8. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo Investidor Profissional.

4.3.9. Os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400/03.

4.3.10. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, a critério da Emissora, sendo cancelados os CRI não distribuídos.

4.3.10.1. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, de 29 de dezembro de 2003, e observado o operacional da B3, os investidores podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem (a) receber a totalidade dos CRI por eles subscritos; (b) receber a quantidade proporcional de CRI entre o número de CRI efetivamente distribuído e o número de CRI ofertado; ou (c) cancelar o investimento e não permanecer na Oferta.

4.4. Escrituração: Os CRI serão depositados pela Emissora, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3 (Segmento CETIP UTVM), para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3 (Segmento CETIP UTVM).

4.4.1. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Segmento CETIP UTVM) em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 (Segmento CETIP UTVM), considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3 (Segmento CETIP UTVM).

4.5. Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme o caso.



4.6. Custódia: Para os fins do parágrafo quarto do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, uma via original da Escritura de Emissão de CCI e de seus eventuais aditamentos deverão ser custodiados pela Instituição Custodiante.

4.7. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total em atraso e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, conforme previsto na CCB.

4.8. Local de Pagamento: Os pagamentos referentes ao CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, serão realizados conforme os procedimentos adotados pela B3 (Segmento Cetip UTM) , quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 (Segmento CETIP UTM). Quando os CRI não estiverem custodiados eletronicamente na B3 (segmento CETIP UTM) os pagamentos serão realizados fora da B3 conforme procedimentos operacionais definidos pela Emissora e pelo Escriturador.

4.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.10. Destinação de Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados integralmente para (i) financiar o desenvolvimento do Empreendimento Alvo, com fins habitacionais, denominado Alpha House I; e (ii) reembolso dos custos incorridos pela Devedora do desenvolvimento do mesmo Empreendimento Alvo, descritos no Anexo IV da CCB e no Anexo XIII desse Termo de Securitização.

4.10.1.A Devedora deverá encaminhar para a Emissora e para a o Agente Fiduciário, semestralmente, sempre nos dias 31 de julho e janeiro de cada ano (ou o próximo dia útil, se tais dias não forem Dias Úteis, sendo o primeiro relatório enviado em 31 de janeiro de 2021, até a: (i) destinação total dos recursos obtidos pela Devedora no Empreendimento Alvo; ou (ii)



Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro, o Relatório Semestral, acompanhado dos Documentos Comprobatórios. Ainda, a Devedora se obrigou a encaminhar, sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário, pela Emissora ou por qualquer órgão público ou entidade de auto-regulamentação, cópia dos Documentos Comprobatórios e/ou de outros documentos comprobatórios que sejam necessários para comprovar a destinação dos recursos, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor se assim for necessário para cumprir com a solicitação realizada.

4.10.2. Mediante o recebimento do Relatório Semestral, acompanhados dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, exclusivamente, com base no Relatório Semestral e nos Documentos Comprobatórios, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos da CCB ou da data de vencimento dos CRI, conforme destinação dos recursos prevista na Cláusula 4.10. acima.

4.10.3. O Agente Fiduciário, conforme solicitação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, poderá, até 1 (uma) vez por semestre, indicar terceiros, às expensas da Devedora mediante solicitação por escrito com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência à Devedora, para visitar o Empreendimento Alvo durante o horário comercial para verificar quaisquer informações referentes aos Relatórios Semestrais e demais documentos previstos na Cláusula 4.10 acima apresentados.

4.10.4. Sem prejuízo do disposto acima o Agente Fiduciário envidará os melhores esforços para obter toda e qualquer informação e documento necessários para verificar a aplicação dos recursos oriundos da CCB no Empreendimento Alvo. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora para fins do acompanhamento da destinação dos recursos são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário dos CRI responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório Semestral ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido Relatório Semestral.



4.10.5. A Devedora, nos termos da CCB, assumiu a responsabilidade pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos da CCB.

4.11. Condições Precedentes para Integralização dos CRI: São Condições Precedentes para Integralização dos CRI:

- i.a não constatação da existência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado da CCB;
- ii.apresentação de 01 (uma) via da CCB, do Contrato de Cessão, e dos demais Documentos da Operação (conforme definidos na CCB), devidamente assinados eletronicamente com certificado digital;
- iii.a celebração do Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, por meio de assinatura com certificado digital, com a respectiva prenotação desses instrumentos nos cartórios competentes;
- iv.registro da titularidade da CCI perante a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA BALCÃO, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira (“B3 (segmento CETIP UTVM)”) em nome da Emissora;
- v.a não promulgação, até a primeira data de integralização dos CRI, de normas legais ou regulamentares que impossibilitem a realização da Oferta; ou imponham exigências de tal ordem que tornem impossível, a critério do Cedente ou da Emissora, a realização da Oferta;
- vi.não incidência, até a primeira data da integralização dos CRI, de novos tributos de qualquer natureza sobre operações da espécie ora contratada, ou alteração de alíquotas, que resultem, em cada caso, em aumento substancial dos valores dos tributos já incidentes nesta data;
- vii.emissão dos CRI de forma plena, válida, eficaz e exequível, conforme atestado, em *legal opinion*, pelo assessor legal da operação;
- viii.admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3 (segmento CETIP UTVM); e



ix.conclusão de forma satisfatória da Auditoria Jurídica.

4.11.1. Caso as Condições Precedentes para Integralização não sejam cumpridas integralmente dentro do prazo de 60 (sessenta) dias corridos (prazo este prorrogável a exclusivo critério da Emissora), contados da presente data, ou dispensadas expressamente de cumprimento pela Emissora, a cessão dos Créditos Imobiliários estará resolvida de pleno direito, nos termos do artigo 127 do Código Civil, ficando a Devedora responsável pelo pagamento de todos e quaisquer custos incorridos com a celebração do Contrato de Cessão até a data de sua resolução e dos Documentos da Operação.

4.11.2. Excepcionalmente, a critério exclusivo da Securitizadora, admitir-se-á a integralização dos CRI sem o término da Auditoria Jurídica, ocasião em que o término desse procedimento passará a ser Condições Precedentes para Liberação dos Recursos.

4.12. Pagamento do Valor da Cessão: Tendo em vista que, nessa data, a Cedente não desembolsou o Valor do Principal para a Devedora ficou estabelecido no Contrato de Cessão que o Valor da Cessão será pago diretamente em favor da Devedora, por conta e ordem da Cedente, observado o disposto abaixo. O pagamento do Valor da Cessão ocorrerá na medida da integralização dos CRI, mediante depósito na Conta Centralizadora em mais de uma tranche, sendo a primeira tranche, no Valor da Primeira Integralização, na primeira Data de Integralização dos CRI; e as demais integralizações, no Valor das Demais Integralizações.

4.12.1. Do Valor da Primeira Integralização será:

(i) retido na Conta Centralizadora:

(a) o Valor do Fundo de Despesas;

(b) o Valor Inicial do Fundo de Reserva;

(c) o Valor do Fundo de Obra 1ª Tranche;



(ii) descontado o equivalente a R\$ 1.538.042,46 (um milhão, quinhentos e trinta e oito mil, quarenta e dois reais e quarenta e seis centavos) equivalente às despesas do CRI ;

4.12.2. Do Valor das Demais Integralizações será:

(i) retido na Conta Centralizadora:

(a) o valor necessário para composição do Fundo de Obra;

(b) o valor necessário para composição do Fundo de Reserva; e

(c) descontado 3,50% sobre o valor efetivamente integralizado na Conta Centralizadora, o qual será descontado em cada Data de Integralização, para pagamento das despesas variáveis da Emissão.

4.12.3. Qualquer valor residual, resultante do Valor das Demais Integralizações, deduzido dos itens “i” e “ii” da Cláusula 4.12.2. acima (“Valor Líquido a Liberar”), será transferido para a Devedora, na Conta da Devedora, em até 2 dias úteis da verificação do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes para Liberação dos Recursos.

4.13. Condições Precedentes para Liberação dos Recursos: A liberação dos recursos do Fundo de Obras, do Valor do Aditamento de Obra e do Valor Líquido a Liberar, dependerá, ainda, da observância do cumprimento das seguintes condições precedentes:

(i) a não constatação da existência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado da CCB;

(ii) o registro do Contrato e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes;

(iii) o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no cartório de registro de imóveis competente;



(iv) apresentação, pela Devedora à Emissora, da apólice de responsabilidade civil, conforme prevista na CCB (“Apólice”);

(v) apresentação da comprovação do endosso da Apólice em favor da Emissora; e

(vi) conclusão da Auditoria Jurídica, na hipótese da Cláusula 4.11.2. acima.

4.13.1. Caso todas as Condições Precedentes para Liberação dos Recursos tenham sido cumpridas, com exceção da indicada no item 4.13. (iii) acima, os recursos do Fundo de Obra e do Valor do Aditamento de Obra poderão ser liberados à Devedora, de forma parcial, até o valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), na forma e condições descritas na Cláusula 4.12. abaixo.

4.13.2. O não cumprimento das Condições Precedentes para Liberação dos Recursos no prazo de 90 (noventa) dias contados da Data de Emissão da CCV, será considerado um Evento de Vencimento Antecipado.

4.14. Fundo de Obras e da Sua Liberação: Será constituído na Conta Centralizadora o Fundo de Obras em montante equivalente ao Valor do Fundo de Obras.

4.14.1. O Valor do Fundo de Obra será retido na Conta Centralizadora e liberado à Devedora em parcelas, conforme Cronograma Físico-Financeiro, mediante a apresentação do Relatório de Obras, elaborado por qualquer um dos Agentes de Medição.

4.14.2. As medições e o acompanhamento dos percentuais de construção do Empreendimento Alvo serão realizados pelo Agente de Medição, às expensas da Devedora, que será responsável por elaborar o Relatório de Obras, e encaminha-lo à Emissora e ao Agente Fiduciário, como condição para a liberação de parte dos recursos objeto da Cédula. O Relatório de Obras deverá conter as informações relativas ao andamento das obras do Empreendimento Alvo, bem como um comparativo entre o previsto no Cronograma Físico-Financeiro objeto do Anexo XI e o executado, devendo, ainda, apontar expressamente eventual atraso do cronograma.

4.14.3. O Cronograma Físico-Financeiro poderá ser ajustado, desde que em comum acordo das



partes, sendo certo que o valor efetivamente liberado em um determinado mês e não utilizado para a evolução da obra do Empreendimento Alvo será deduzido da parcela subsequente a ser liberada.

4.14.4. O valor da parcela do Valor do Fundo de Obra a ser liberado, será no montante dos gastos incorridos no mês imediatamente anterior a verificação, conforme evolução de gastos incorridos na obra informado no Relatório de Obras. Para isso, a Devedora deverá apresentar, até o 5º dia útil do mês, o Relatório de Obras realizado pelo Agente de Medição. A Emissora deverá transferir a parcela do Valor do Fundo de Obra para a Conta da Devedora, em até 2 dias úteis do recebimento efetivo do referido relatório.

4.14.5. Excepcionalmente a Emissora liberará uma parcela do Valor do Fundo de Obra, antecipadamente, no Valor do Adiantamento da Obra, o qual deverá ser utilizado pela Devedora, exclusivamente, para a compra dos seguintes materiais para a obra: aço, concreto, esquadrias de alumínio e vidros, blocos, material elétrico, material de hidráulica, esquadrias de madeira e louças. O Valor do Adiantamento de Obra será transferido para a Conta da Devedora, em até 2 dias úteis, após a verificação do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes para Liberação dos Recursos e do recebimento (i) das notas fiscais, emitidas contra a Devedora pelos seguintes fornecedores: CSN, Deca, Alcoa e Cebrace; e (ii) de contrato que formalize a compra ou contratação dos materiais ou serviços descritos neste item 4.14.5.

4.14.6. O Valor do Adiantamento de Obra, será descontado das próximas parcelas a liberar do Valor do Fundo de Obra.

4.14.7. Os recursos do Fundo de Obras que estiverem depositados na Conta Centralizadora serão aplicados nos Investimentos Permitidos.

CLÁUSULA QUINTA - ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO

5.1. Valor Nominal Unitário Atualizado: O cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado será realizado da seguinte forma:

$$VN_a = VN_e \times C$$



onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após a última incorporação de Atualização Monetária, amortização ou incorporação de juros, ou último pagamento, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado da variação mensal do IGPM/FGV, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dct}{dcp}}$$

onde:

NI_k = Valor do número-índice do IGP-M/FGV do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a Data de Aniversário, o “NI_k” corresponderá ao valor do número-índice do IGP-M/FGV do mês anterior ao mês de atualização (Exemplo: se a data de aniversário for 15/10/2020, o NI_k a ser considerado será aquele referente a agosto de 2020, divulgado em setembro de 2020); e VCE

NI_{k-1} = Número índice do IGP-M/FGV do mês anterior ao mês “k” (Exemplo: se a data de aniversário for 15/10/2020, o NI_{k-1} a ser considerado será aquele referente a julho de 2020, divulgado em agosto de 2020)

dct = Número de dias corridos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo “dct” um número inteiro.

dcp = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro.

Sendo que:

(i) a aplicação do IGPM/FGV incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento a esta Cédula ou qualquer outra formalidade;

(ii) o número-índice do IGPM/FGV deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas



decimais daquele divulgado pelo FGV;

(iii) considera-se como Data de Aniversário o dia 10 de cada mês, sendo a primeira Data de Aniversário em 10/07/2020;

(iv) os fatores resultantes da seguinte expressão são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

5.1.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IGPM na data do cálculo da Atualização Monetária, será utilizado o último índice divulgado. Caso a não divulgação do IGPM por prazo superior a 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, o IGPM deverá ser substituído pelo IPCA e, na sua falta, por outro índice oficial a ser determinado pelo Governo Federal e acordado pela Devedora e os Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI especialmente convocada para essa finalidade.

5.2. Remuneração dos CRI: O cálculo da Remuneração dos CRI se dará da seguinte forma:

$$J = VNa \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração acumula no período, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima;

Fator Juros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dcp}{360}} \right]$$



onde:

i = Taxa de juros fixa, equivalente à 9,0 (nove inteiros), na forma nominal;

dcp = Conforme definido acima;

5.3. Datas de Pagamento da Remuneração: A Remuneração dos CRI será paga, sempre nos dias previstos no cronograma de pagamento dos CRI previsto no Anexo I.

CLÁUSULA SEXTA - PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS CRI

6.1. Amortização dos CRI: A Amortização dos CRI será calculada de acordo com a fórmula:

$$Aa_i = VN_a \times Ta_i$$

Em que:

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

VNa - Conforme definido anteriormente.

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

6.2. Pagamento da Amortização Programada dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de amortização antecipada dos CRI, conforme os termos previstos na Cláusula 6.3. deste Termo de Securitização, a Amortização Programa dos CRI será paga sempre nos dias previstos no cronograma de pagamento dos CRI previsto no Anexo I.

6.3. Amortização Extraordinária dos CRI: Sem prejuízo da Amortização dos CRI, os CRI serão amortizados de forma antecipada e obrigatória nos casos de recebimento antecipado parcial dos Créditos Imobiliários, que ocorrerá em decorrência da Amortização Antecipada Facultativa da CCB



realizada de forma parcial, da Amortização Antecipada Obrigatória da CCB realizada de forma parcial e/ou do pagamento da Multa Indenizatória realizado de forma parcial. A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data da realização da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, comunicar à B3 - Segmento Cetip UTM a data da referida amortização extraordinária, que será realizada por meio da B3, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

6.3.1. Nos casos acima a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI nos exatos valores que venha a receber em decorrência da Amortização Antecipada Facultativa da CCB realizada de forma parcial, da Amortização Antecipada Obrigatória da CCB realizada de forma parcial e/ou do pagamento da Multa Indenizatória realizado de forma parcial, inclusive com o acréscimo do Prêmio a ser pago em função da Amortização Antecipada Facultativa da CCB, na forma prevista na Cédula.

6.4. Resgate Extraordinária dos CRI: Sem prejuízo da Amortização dos CRI, os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de recebimento antecipado total dos Créditos Imobiliários, que ocorrerá em decorrência do Vencimento Antecipado da CCB, da Amortização Antecipada Facultativa da CCB realizada de forma total, da Amortização Antecipada Obrigatória da CCB realizada de forma total e/ou do pagamento da Multa Indenizatória realizado de forma total. A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data da realização do Regate Extraordinário dos CRI, comunicar à B3 - Segmento Cetip UTM a data do referido resgate extraordinária, que será realizada por meio da B3, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

6.4.1. Nos casos acima a Emissora deverá realizar o Resgate Extraordinário dos CRI nos exatos valores que venha a receber em decorrência do Vencimento Antecipado da CCB, da Amortização Antecipada Facultativa da CCB, da Amortização Antecipada Obrigatória da CCB e/ou do pagamento da Multa Indenizatória, inclusive com o acréscimo do Prêmio a ser pago em função da Amortização Antecipada Facultativa da CCB, na forma prevista na Cédula.

CLÁUSULA SÉTIMA - VENCIMENTO ANTECIPADO DA CCB, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA DA CCB, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA DA CCB E DA MULTA INDENIZATÓRIA



7.1. Eventos de Vencimento Antecipado da CCB: As obrigações da Devedora constantes da Cédula poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, mediante simples aviso da Emissora, à Devedora, na ocorrência dos eventos estabelecidos abaixo:

- (i) liquidação e dissolução da Devedora, das Avalistas PJ e/ou de qualquer Controlada Relevante, conforme definição do item 7.1.1., adiante;
- (ii) pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora, das Avalistas PJ e/ou de qualquer Controlada Relevante, conforme definição do item 7.1.1., adiante;
- (iii) decretação de falência da Devedora, das Avalistas PJ e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, conforme definição do item 7.1.1., adiante, salvo se demonstrado, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do requerimento de falência, que: (a) tal requerimento foi comprovadamente efetuado por erro ou má-fé do requerente; (b) tal pedido foi rejeitado; (c) os efeitos do pedido de falência foram judicialmente suspensos; ou (d) o procedimento falimentar foi extinto por qualquer outro meio;
- (iv) não cumprimento de qualquer sentença de primeira instância judicial ou arbitral, que não esteja sujeita a recurso com efeito suspensivo contra a Devedora, os Avalistas e/ou contra qualquer de suas Controladas Relevantes, conforme definição do item 7.1.1., adiante, ou a não garantia do juízo, em valor unitário ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) corrigidos anualmente a partir da data de integralização dos CRI, no prazo estipulado na respectiva decisão, não sanado pela Devedora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento pela Devedora de notificação enviada pela Emissora neste sentido;
- (v) se a Devedora, os Avalistas e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, conforme definição do item 7.1.1., adiante, inadimplirem suas obrigações e/ou não liquidarem, no respectivo vencimento, débito de sua responsabilidade decorrente de um ou mais negócios jurídicos celebrados entre a Devedora, os Avalistas e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes com quaisquer credores - seja no mercado local ou internacional - em montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e desde que: (i) não tenham sanado tal inadimplemento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data em que a obrigação se tornar inadimplida - levando-se em conta, portanto, eventuais



prazos de cura para cumprimento de tais obrigações (“Data de Inadimplemento”); ou (ii) a exigibilidade de tal obrigação e/ou liquidação não for suspensa judicialmente no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da Data de Inadimplemento;

- (vi) se for protestado qualquer título de crédito contra a Devedora e/ou os Avalistas qualquer de suas Controladas Relevantes em valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), no individual ou no agregado, e desde que, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do protesto, este não tenha sido sustado ou cancelado;
- (vii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora ou dos Avalistas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;
- (viii) caso ocorra a alteração ou transferência do controle acionário, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das Sociedades por Ações”), direto ou indireto, da Devedora ou das Avalistas PJ (em decorrência da celebração de qualquer negócio jurídico ou da ocorrência de qualquer operação societária, incluindo fusão, incorporação ou cisão), exceto se a alteração ou a transferência ocorrer entre os atuais acionistas da Devedora ou das Avalistas PJ (incluindo subscritores de eventuais acordos de subscrição de ações celebrados até essa data), observado o disposto no item 7.1.4.1., abaixo;
- (ix) o descumprimento ou não observância de qualquer termo, avença, acordo ou obrigação estipulados na Cédula, pela Devedora e pelos Avalistas desde que tal descumprimento ou não observância não seja sanada dentro dos respectivos prazos de cura eventualmente estabelecidos;
- (x) atraso no Cronograma Físico-Financeiro Atual da obra do Empreendimento Alvo por período superior a 12 (doze) meses do cronograma originalmente estabelecido;
- (xi) o descumprimento ou não observância pela Devedora e/ou pelos Avalistas de qualquer



termo, avença, acordo ou obrigação estipulados no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e do Contrato de Cessão pela Emitente e pelos Avalistas, conforme seja o caso, desde que tal descumprimento ou não observância não seja sanada dentro dos respectivos prazos de cura ou em até 5 (cinco) Dias Úteis, caso não exista prazo de cura específico;

- (xii) não obtenção do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no cartório de registro de imóveis em 60 (sessenta) dias a contar da primeira integralização dos CRI, bem como caso a referida garantia venha a se tornar, total ou parcialmente, inválida, nula, ineficaz ou inexequível, desde que não tenha sido substituída nos termos de seu respectivo instrumento;
- (xiii) pagamento, pela Devedora, de lucros, dividendos e/ou de juros sobre capital próprio, caso a Devedora esteja em mora relativamente ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações pecuniárias descritos na Cédula, exceto os dividendos mínimos obrigatórios e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios nos exatos termos da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiv) aplicação dos recursos oriundos da Cédula em destinação diversa da descrita na Cláusulas 3.10. do Preâmbulo da CCB, inclusive no caso de não entrega do Relatório Semestral no prazo estabelecido na Cédula, não sanado no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis; e
- (xv) verificação de que, em determinada data, a Razão de Garantia (conforme definida abaixo) deixou de ser observada, e que tal situação não tenha sido reestabelecida na forma estabelecida na CCB.

7.1.1. Para fins dos Eventos de Vencimento Antecipado: (i) “Controlada” significa as sociedades controladas pela Devedora e por qualquer uma dos Avalistas, considerando-se a definição de controle do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) “Controlada Relevante” significa as Controladas cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual da Devedora ou de qualquer um dos Avalistas, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva Controlada, seja igual ou superior ao valor correspondente a 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido da Devedora no encerramento do trimestre civil



imediatamente anterior, em base consolidada.

7.1.2. Na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado e observados os respectivos prazos de cura, se houver, deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora, conforme estabelecido no Termo de Securitização, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a declaração do Vencimento Antecipado da CCB.

7.1.3. A Assembleia de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 7.1.2., acima poderá optar, mediante deliberação dos Titulares de CRI que representem a maioria dos Titulares de CRI presentes na assembleia, por declarar vencidas antecipadamente as obrigações representadas pela CCB.

7.1.4. Em caso de declaração do Vencimento Antecipado da Cédula pela Emissora, a Devedora efetuará o pagamento do Valor do Principal Atualizado não amortizado, acrescido da Remuneração, bem como de eventuais penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da CCB, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora, à Devedora. Não obstante, os encargos serão devidos desde a data da decretação e os juros a serem pagos serão calculados *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI ou do último pagamento nos termos do item 2.2., do Cédula, até a data do efetivo pagamento.

7.2. Amortização Antecipada Facultativa: A Devedora poderá realizar a amortização antecipada facultativa, parcial ou integral, do saldo devedor da Cédula, sendo que no caso de amortização antecipada facultativa total ocorrerá o resgate da CCB. A amortização antecipada facultativa, total ou parcial, da Cédula deverá ser em montante equivalente ao Valor do Principal atualizado, acrescido da remuneração da CCB e do Prêmio equivalente a:

(i) 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o saldo amortizado antecipadamente, caso a Amortização Antecipada Facultativa ocorra até o 24º (vigésimo quarto mês), contado da data de emissão da Cédula;

(ii) 2% (dois por cento) sobre o saldo amortizado antecipadamente, caso a Amortização Antecipada Facultativa ocorra entre o 25º (vigésimo quinto) e 36º (trigésimo sexto) mês, contado da data de



emissão da Cédula; e

(iii) 1% (um por cento) sobre o saldo amortizado antecipadamente, caso a Amortização Antecipada Facultativa ocorra a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês, contado da data de emissão da Cédula, até a data de vencimento da Cédula.

7.2.1. Caso a Amortização Antecipada Facultativa ocorra quando o saldo devedor da Cédula for igual ou inferior à 15% (quinze por cento) do Valor do Principal na data de emissão, a Devedora poderá amortizar antecipadamente sem o acréscimo do Prêmio.

7.3. Amortização Antecipada Obrigatória da CCB: Os recursos oriundos dos Direitos Creditórios que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, serão utilizados mensalmente, em uma data de pagamento da CCB, pela Emissora para a Amortização Antecipada Obrigatória da CCB, sem o acréscimo do Prêmio, observadas as seguintes regras:

(i) inicialmente a Emissora fará uma retenção de valor equivalente a 4% (quatro por cento) do valor dos Direitos Creditórios que venham a ser depositados na Conta Centralizadora com a finalidade de devolução futura à Devedora, a título de reembolso pelo pagamento dos tributos incidentes sobre as vendas das Unidades Autônomas;

(ii) o saldo do valor dos Direitos Creditórios abatido dos Recursos Adimplemento Ordinário (definido abaixo) e do Valor Retido será utilizado para a Amortização Antecipada Obrigatória da CCB, da seguinte forma:

(a) até a concessão do "habite-se" do Empreendimento Alvo, 100% (cem por cento) do Saldo dos Direitos Creditórios serão utilizados para a Amortização Antecipada Obrigatória da CCB do saldo do Valor do Principal atualizado;

(b) após a concessão do "habite-se" do Empreendimento Alvo: (b.1) no mínimo 60% (sessenta por cento) do Saldo dos Direitos Creditórios serão, obrigatoriamente, utilizados para Amortização Antecipada Obrigatória da CCB e (b.2) até 40% (quarenta por cento) do Saldo dos Direitos Creditórios poderão, a exclusivo critério da Emitente: (b.2.i) serem utilizados para Amortização Antecipada Facultativa e/ou pagamento de



parcela da Remuneração, sem Prêmio; ou (b) ser devolvidos à Emitente, desde que observado o cumprimento da Razão de Garantia.

7.4. Multa Indenizatória: A Devedora e os Avalistas, nos termos do pactuado no Contrato de Cessão, responderão de forma solidária pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários até a amortização integral dos CRI, de modo que a Devedora e/ou os Intervenientes pagarão à Emissora a Multa Indenizatória, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos:

- (a) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários, da CCB ou do Contrato de Cessão sejam reconhecidas ou declaradas, no todo ou em parte;
- (b) caso os Créditos Imobiliários sejam parcialmente ou integralmente declarados nulos, inexistentes, inexigíveis, inválidos, ineficazes e/ou ilegais; e
- (c) caso a CCB ou o Contrato de Cessão sejam resiliados, rescindidos ou de qualquer forma resolvido.

7.4.1. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Devedora e/ou as Avalistas pagará à Emissora multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao saldo devedor dos CRI.

7.4.2. A Multa Indenizatória será paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Devedora e/ou pelas Avalistas, de notificação por escrito a ser enviada pela Emissora, com aviso de recebimento, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória.

7.4.3. As Partes desde já reconhecem que a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória acima prevista sobreviverá à eventual resilição, rescisão ou resolução do Contrato de Cessão, continuando plenamente válida e eficaz, sendo exigível de acordo com os seus termos.

CLÁUSULA OITAVA - DAS GARANTIAS

8.1. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia do adimplemento das Obrigações



Garantidas, foi outorgada em favor da Emissora a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária.

8.2. Alienação Fiduciária de Imóvel: Adicionalmente, em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, a Devedora alienou fiduciariamente o Imóvel nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.

8.3. Razão de Garantia: Até o adimplemento integral da Cédula, a Devedora deverá atender a Razão de Garantia conforme verificado pela Emissora, na forma estabelecida no Contrato de Cessão Fiduciária.

8.3.1. Para o cálculo da Razão de Garantia, a avaliação do valor das Unidades a Serem Comercializadas será feita pelo Método de Avaliação

8.3.2. Após a entrega do Empreendimento Alvo, com a individualização das matrículas das Unidades Autônomas, fica estabelecido o seguinte: (a) a alienação fiduciária das Unidades Comercializadas será cancelada mediante a emissão de termo de liberação específico a ser firmado pela Emissora, exclusivamente em relação às Unidades Comercializadas cujo o preço de aquisição já tenha sido totalmente pago pelo respectivo Comprador nos termos das Promessas de Compra e Venda, sendo certo que para as Unidades Autônomas Comercializadas após a celebração do Contrato de Cessão tais valores deverão ter sido depositados na Conta Centralizadora; e (b) a Devedora poderá solicitar a liberação de uma ou mais Unidades a Serem Comercializadas, a seu critério, no caso de Excesso de Garantia.

8.3.2.1. Caso o saldo devedor da CCB estiver equivalente à 15% (quinze por cento) do Valor do Principal na Data de Emissão, a Devedora não poderá mais escolher as Unidades a Serem Comercializadas que deseja liberar, mesmo em caso de Excesso de Garantia. Neste caso, não serão liberadas mais Unidades Autônomas até a quitação integral do saldo devedor da Cédula.

8.3.3. Em caso de descumprimento da Razão de Garantia, a Devedora deverá no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da notificação encaminhada pela Securitizadora: (a) apresentar novas Unidades Autônomas, do mesmo Empreendimento Alvo ("Novas Unidades



Autônomas"), a serem alienadas fiduciariamente em favor da Emissora e em garantia das Obrigações Garantidas, até o limite do necessário para recomposição do valor da Razão de Garantia; ou (b) amortizar parcialmente a Cédula até o limite do necessário para recomposição do valor da Razão de Garantia, sem a incidência de Prêmio.

8.3.3.1. No caso de apresentação de Novas Unidades Autônomas o instrumento de alienação fiduciária deverá: (a) ser celebrado pelas Partes no prazo de até 20 (vinte) dias corridos contados da data da apresentação das Novas Unidades Autônomas; e (b) ser registrado no respectivo cartório de registro de imóveis competente no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da sua celebração.

CLÁUSULA NONA - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº 9.514/04, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, pela Conta Centralizadora, pelas Garantias e pelo Fundo de Despesas, nos termos da declaração constante do Anexo V deste Termo de Securitização.

9.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

9.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, a Conta Centralizadora, as Garantias e pelo Fundo de Despesas, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído e são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

9.2.1. O Patrimônio Separado objeto do Regime Fiduciário responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus



beneficiários, ou seja, os Titulares de CRI.

CLÁUSULA DEZ - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1 Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

10.2. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

10.2.1. Para fins do disposto no item 9 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/04, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

10.2.2. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

- (i) acompanhar a evolução dos pagamentos da Devedora; e
- (ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

10.3. Insuficiência de Bens: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra.



10.4. Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes da integralização dos CRI e/ou de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros do CRI em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o quanto disposto nesta Cláusula 10.4, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- (i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados da Emissora;
- (ii) encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
- (iii) Remuneração e Atualização Monetária dos CRI; e
- (iv) amortização dos CRI.

CLÁUSULA ONZE - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

- (i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; e



(iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora.

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

11.1.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida transitoriamente a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre (i) a eventual liquidação do Patrimônio Separado, quando deverá nomear empresa liquidante; ou (ii) contratação de nova securitizadora. Referida Assembleia de Titulares de CRI deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos contados da data de publicação da convocação.

11.1.3. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 15, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

11.1.4. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação.

11.2. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório ou amortização integral dos CRI.

11.2.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.



11.2.2. A Securitizadora deverá fornecer à Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a partir da extinção do Regime Fiduciário a que está submetido a CCI e uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários, termo de encerramento, que servirá para baixa, junto à Instituição Custodiante, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário. Tal ato importará: (a) na cessão da prestação do serviço da Instituição Custodiante; e (b) no caso de extinção do Patrimônio Separado da Cláusula 11, na reintegração ao patrimônio comum da Devedora dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 11, os Titulares de CRI receberão os créditos oriundos da CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário (ou a instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário (ou pela instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) com relação à cobrança dos referidos créditos derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA DOZE - DECLARAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (i) é companhia securitizadora de créditos imobiliários em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;
- (iii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) as discussões sobre o objeto contratual deste Termo se Securitização foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;



(v) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações nele assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida;

(vi) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(vii) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(viii) os Créditos Imobiliários não encontram-se vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

(ix) conforme declarado no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo ou qualquer Documento da Operação;

(x) não há qualquer relação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(xi) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

(xii) não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(xiii) observa a legislação em vigor em seus aspectos relevantes, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições



análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor em todos os seus aspectos relevantes; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas em todos os seus aspectos relevantes; (e) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes; (f) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes;

(xiv) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xv) no seu melhor conhecimento inexistente descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral;

(xvi) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de suas atividades;

(xvii) a Emissora, suas controladas, controladoras (a) não realizaram contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal; e (b) não violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei Anticorrupção; e

(xviii) em atendimento aos requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 414/04, a Securitizadora declara que atende a regulamentação relacionada (i) ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; (ii) ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; (iii) à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, a Securitizadora



atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos Capítulos III, VII e VIII da Instrução CVM nº 505/11, na Instrução CVM nº 539/13 e na Instrução CVM nº 301/99.

12.1.1. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, na forma prevista na legislação vigente, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, na forma da Cláusula Dezoito abaixo.

12.1.2. A Emissora informará imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar e convocará a Assembleia de Titulares de CRI, na qualidade de credor dos Créditos Imobiliários, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares de CRI na Assembleia de Titulares de CRI.

12.1.3. A Emissora notificará os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas ou se ocorrerem quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização. Não obstante, a Emissora fornecerá ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações, quando assim lhe for solicitado:

- (i) qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;
- (ii) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente



Fiduciário;

(iii) cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora que envolvam o interesse dos Titulares de CRI e que afetem os seus interesses;

(iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares de CRI;

(v) anualmente, conforme solicitação pelo Agente Fiduciário, até o dia 30 de abril, relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários. O referido relatório anual deverá especificar, no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Emissora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Emissora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI; e

(vi) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme dispõe a Instrução CVM n.º 583/16, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo, a Emissora deverá encaminhar declaração ao Agente Fiduciário, assinada por seu(s) representante(s) legal(is), na forma do seu estatuto social, conforme indicada no anexo III, artigo 11º, parágrafo 2º do 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.

CLÁUSULA TREZE - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

13.1. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:



- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (iv) manter os documentos mencionados no inciso (iii) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (v) observar as disposições da Instrução CVM nº 358/02, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 358/02;
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (viii) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;



(x) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(xi) comunicar, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xiii) buscar executar seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas federal, estadual e municipal; e

(xiv) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Lei Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas.

13.1.1 A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo recebido opinião legal elaborada por assessor legal para verificação de sua veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

13.1.2.A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, previsto no Anexo 32-II da



Instrução CVM nº 480, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia após o final de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

13.1.3.O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, as informações elencadas no Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício nº 10/2019/CVM/SIN.

13.1.4.Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

CLÁUSULA CATORZE - AGENTE FIDUCIÁRIO

14.1. Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora nomeia e constitui a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo, como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

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

- (i) sob as penas de lei, não tem qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- (iii) aceita integralmente este Termo, todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16 e conforme disposta na declaração descrita no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (v) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no Anexo



VII deste Termo de Securitização;

(vi) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(vii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(viii) não possui qualquer relação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(ix) verificou a legalidade e ausência de vícios da Oferta, bem como da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo, sendo certo que verificará a regularidade constituição das Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo, os contratos de garantia e os atos societários de aprovação não se encontram devidamente registrados na junta comercial e no RTD competente. Os prazos para os registros das Garantias estão previstos nos documentos da oferta. Adicionalmente, com base no valor dos bens dados em garantia estes são suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI data de assinatura deste Termo, bem como não há como assegurar que na eventualidade de execução das Garantias estas sejam suficientes tendo em vista as possíveis variações de mercado; e

(x) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 11 da Instrução CVM nº 583/16, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário.

14.3. Início do Exercício das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

14.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:



- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, 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 da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Instrução nº CVM 583/16 e deste termo de securitização 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, se aplicável, e a consistência das demais contidas no presente 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 o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão do emissor, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Instrução nº CVM 583/16, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI, caso seja solicitado pelo Investidor;
- (ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;



- (x) convocar, quando necessário Assembleia de Titulares de CRI, conforme prevista neste Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Instrução nº CVM 583/16 e respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;
- (xi) comparecer à assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3 (segmento CETIP UTM), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 (segmento CETIP UTM) a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (xiii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xiv) comunicar aos Titulares de CRI, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II da Instrução nº CVM 583/16;
- (xv) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, caso a companhia securitizadora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;
- (xvi) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 0 acima, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;



- (xvii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (xviii) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado neste Termo de Securitização;
- (xix) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo ao respectivo CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Instrução nº CVM 583/16;
- (xx) disponibilizar o Valor Nominal Unitário, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website: www.commcop.com.br; e
- (xxi) Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

14.4.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, conforme previsto no artigo 12 da Instrução nº CVM 583/16.

14.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Valor líquido anual de R\$ 16.500,00 (dezesesseis e quinhentos mil reais), com pagamentos bimestrais no valor de R\$ 2.750,00 (dois mil e setecentos e cinquenta reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI, e os demais pagamentos na mesma data dos bimestres subsequentes até o encerramento efetivo da operação.



14.5.1.No caso de celebração de aditamentos à operação, em que haja a necessidade de elaboração/validação de minuta de ata/documento/contrato, assim como reunião externa à sede da corretora com a Emissora/Devedora, os investidores, entre outros, serão cobrados, adicionalmente, o valor líquido mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem dedicado para tais atividades.

14.5.2.A remuneração mencionada acima será atualizadas, na menor periodicidade admitida em Lei, pelo IPCA, ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo, a serem corrigidos anualmente desde a data de pagamento da primeira parcela até a data de pagamento de cada parcela, calculados pro-rata dia se necessário;

14.5.3.A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento da operação caso haja a necessidade de adoção, pelo Agente Fiduciário, dos procedimentos elencados em lei ou nos documentos da operação para excussão dos bens alienados em garantia à operação.

14.5.4.Todos os pagamentos devidos ao Agente Fiduciário serão acrescidos dos seguintes impostos: Impostos Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS e Imposto de Renda e Proventos de Qualquer - IRFF, bem como outros quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário. Alíquotas aplicáveis segundo a legislação vigente: IR = 1,5%, PIS = 0,65%, COFINS = 3,00%, CSLL = 1,00% e ISS = 5.00% totalizando 11,15%.

14.5.5.O Agente Fiduciário deverá ser ressarcida de todas as despesas em que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos investidores para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere este Item será efetuado em até 10 (dez) dias úteis após a entrega a Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas e necessárias à proteção dos direitos dos investidores.

14.5.6.Em caso de inadimplência da Devedora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem



adiantadas pelos investidores incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos credores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente de responsabilidade dos investidores.

14.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar 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.

14.6.1. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos de legislação em vigor; ou
- (ii) por deliberação em Assembleia de Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

14.6.2. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo, após aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

14.6.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) dias úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na Instituição



Custodiante, conforme Instrução CVM nº 583/16.

14.6.4. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI.

CLÁUSULA QUINZE - ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

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

15.2. Convocação: A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, mediante publicação de edital na forma adotada pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias. A Assembleia de Titulares de CRI em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia de Titulares de CRI em primeira convocação, não sendo admitido que a segunda convocação da Assembleia de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

15.2.1. A Assembleia de Titulares de CRI 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 e horário da reunião. Alternativamente, as Assembleias dos Titulares de CRI poderá ser realizada de forma digital na forma da Instrução CVM nº 625/20.

15.2.2. Observado o disposto na Cláusula 15.2. acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na CCB.

15.2.3. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá



exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

15.3. Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

15.4. Instalação: A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

15.4.1. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

15.4.2. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.4.3. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

15.5. Quórum para Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia de Titulares de



CRI.

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

15.5.3. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3 (segmento CETIP UTVM), em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

15.5.4. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

CLÁUSULA DEZESSEIS - DESPESAS DA EMISSÃO

16.1. Despesas: As Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Eventuais, abaixo listadas serão de responsabilidade da Devedora e arcadas pelo Patrimônio Separado, enquanto houver recursos disponíveis neste, ou reembolsadas à Emissora, nos valores detalhados abaixo:



16.1.1. Por Despesas Iniciais entende-se pelas seguintes despesas:

- (i) remuneração única referente ao registro e implantação da CCI pela Instituição Custodiante;
- (ii) remuneração única do Coordenador Líder;
- (iii) remuneração única do Cedente, no montante de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) líquido de impostos;
- (iv) remuneração única relacionada aos registros da CCI e dos CRI na B3, conforme o caso, e ainda, relacionadas ao registro das informações relativas à oferta pública de distribuição dos CRI na base de dados da ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
- (v) honorários do assessor legal da Oferta;
- (vi) *fee* de emissão e estruturação da Emissora;
- (vii) *fee* de distribuição dos CRI à mercado pela Emissora, ou terceiro por ela contratado;
- (viii) primeira parcela da remuneração bimestral do Agente Fiduciário, nos termos previstos no item (i) da Cláusula 16.1.2. abaixo;
- (ix) primeira parcela da remuneração anual referente ao serviço de custódia da Instituição Custodiante, nos termos previstos no item (ii) da Cláusula 16.1.2. abaixo;
- (x) primeira parcela anual da auditoria do Patrimônio Separado; e
- (xi) primeira parcela da remuneração mensal da instituição responsável pela escrituração dos CRI, nos termos previstos no item (vi) da Cláusula 16.1.2. abaixo, e parcela única inicial.

16.1.2. Por Despesas Recorrentes entende-se pelas seguintes despesas:



- (i) remuneração bimestral do Agente Fiduciário, conforme estipulada abaixo, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de subscrição e integralização dos CRI e as demais na mesma data dos bimestres subsequentes, atualizada anualmente pela variação acumulada 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, bem como todos os emolumentos da B3 relativos aos CRI decorrente da prestação dos serviços;
- (ii) remuneração anual referente ao serviço de custódia da instituição custodiante da CCI, conforme estipulada na Escritura de Emissão de CCI e neste Termo de Securitização, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de subscrição e integralização dos CRI e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizada anualmente pela variação acumulada 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, bem como todos os emolumentos da B3 relativos às CCI decorrente da prestação dos serviços;
- (iii) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do patrimônio separado dos CRI, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
- (iv) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação;
- (v) despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do patrimônio separado a ser constituído no âmbito dos CRI;
- (vi) despesa mensal com a contratação de instituição responsável pela escrituração dos CRI, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, calculadas pro rata die; e



(vii) despesas com a contratação dos serviços de banco mandatário e banco liquidante do CRI.

16.1.3. Por Despesas Eventuais entende-se pelas seguintes despesas:

(i) despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de assembleias gerais de Titulares de CRI, na forma da regulamentação aplicável;

(ii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Devedora;

(iii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termos de Securitização;

(iv) despesas de registro, averbação ou arquivamento de quaisquer dos Documentos da Operação nos cartórios de registro de títulos e documentos ou cartórios de registro de imóveis competentes, que venha a ser arcado diretamente pela Emissora;

(v) despesas bancárias relacionadas à conta de titularidade da Emissora na qual os pagamentos do presente Financiamento Imobiliário serão realizados;

(vi) despesas relacionadas à obtenção dos documentos necessários para a efetivação das liberações das Garantias;

(vii) despesas incorridas e a incorrer com relação a despesas de locomoção ou envio de documentos para obtenção das assinaturas dos representantes legais das Partes nos respectivos Documentos da Operação;

(viii) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão dos CRI, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos documentos da oferta



durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a securitizadora dos CRI e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, fluxo, condições e prazos de pagamento, remuneração, condições relacionadas às hipóteses de recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, amortização antecipada facultativa ou compulsória, resgate antecipado, Vencimento Antecipado, liquidação do patrimônio separado dos CRI e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

(ix) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto neste Termos de Securitização;

(x) averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora (ou advogados por ela contratados), quando solicitados e expressamente contratados nesse sentido, e os custos relacionados à Assembleia de Titulares de CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(xi) custos relacionados à convocação e realização de assembleias de Titulares de CRI;



(xii) eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais relativas aos Documentos da Operação, quando for a parte perdedora e/ou caso tenha dado causa à ação que resultou em eventuais despesas, depósitos e custas judiciais;

(xiv) despesas com a avaliação de Garantias, se aplicável;

(xv) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado dos CRI ou, ainda, realização do referido patrimônio separado;

(xvi) eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado dos CRI;

(xvii) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;

(xviii) quaisquer tributos devidos em decorrência deste instrumento e, ainda, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, de registro de títulos e documentos e de registro de imóveis decorrentes das disposições contidas nos documentos relativos à Operação, em lei e/ou regulamentos; e

(xix) outras despesas que venham a ser arcadas pela Emissora, desde que não prevista em um dos itens acima, e que não seriam efetivadas caso a Operação não existisse, sendo certo que os valores referentes a tais despesas deverão ser pré-aprovados pela Devedora

16.2. Fundo de Despesas. Nos termos do Contrato de Cessão a Devedora e os Avalistas se obrigaram, de forma solidária e sem qualquer benefício de ordem, a constituir na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do Valor da Primeira Integralização a ser disponibilizado à Devedora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas.



16.2.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Emissora para cobrir as Despesas Eventuais dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

16.2.2. Caso, a qualquer tempo, os recursos referentes ao Fundo de Despesas sejam inferiores ao Montante Mínimo Fundo de Despesas, a Emissora deverá notificar a Devedora e/ou os Avalistas para que esta realize(m) o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o Valor do Fundo de Despesas, estando a Devedora/Avalistas obrigados de forma solidária a realizar tal depósito na Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de tal notificação.

16.2.3. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas serão aplicados nos Investimentos Permitidos.

16.2.3. Os recursos líquidos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o patrimônio separado do CRI. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

16.2.4. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de vencimento final dos CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta.

CLÁUSULA DEZESSETE - REGISTRO DO TERMO

17.1. Registro: Este Termo de Securitização será entregue para registro do regime fiduciário à Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja registrado, nos termos da declaração constante do Anexo V deste Termo de Securitização.



CLÁUSULA DEZOITO - NOTIFICAÇÕES

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

Se para a Emissora:

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

Avenida Paulista, nº 1.728 - 5º andar

CEP 01310-919, São Paulo - SP

At.: José Eduardo Queiroz de Freitas e/ou Priscila Bianchi Salomão

Tel.: (11) 3146-8611 e/ou 3146-8613

E-mail: jose.freitas@ourinvest-re.com.br e/ou priscila.salomao@ourinvest-re.com.br

Se para o Agente Fiduciário:

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi

CEP 04.534-004- São Paulo, SP

At.: Nelson Santucci Torres e Amanda Mansur de Paula

Tel.: (11) 2127-2727 E-mail: fiduciario@commcor.com.br / juridico@commcor.com.br

18.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio. Sem prejuízo do disposto acima, todos os documentos e comunicações deverão também ser encaminhados por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

18.1.2. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, sob pena de serem considerados válidas as comunicações endereçadas aos endereços previamente informados.



CLÁUSULA DEZENOVE - RISCOS

19.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, a Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos no Anexo IX deste Termo os riscos relacionados, exclusivamente, aos CRI, à Emissora e à estrutura jurídica da presente Emissão.

CLÁUSULA VINTE - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

20.3. Aditamentos: Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, exceto pelo previsto na Cláusula 15.5.3 acima.

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



20.5. Substituição de Prestadores de Serviço: A Instituição Custodiante, o Escriturador, o Banco Liquidante e o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: (i) os serviços sejam prestados em inobservância aos respectivos contratos de prestação de serviço; (ii) caso esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e (iii) em comum acordo com a Emissora.

CLÁUSULA VINTE E UM - FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

21.1. 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 Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

21.2. Legislação Aplicável: Este Termo é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Termo em forma eletrônica podendo, neste caso, se utilizar processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas - ICP-Brasil, ou, alternativamente, por meio de outra plataforma de assinatura eletrônica utilizados como meio de comprovação de autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, conforme parágrafo 1º do artigo 10º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e artigo 219, do Código Civil.

Para todos os fins e efeitos de direitos, considera-se a data deste documento como a data de 17 de julho de 2020, independentemente da data da assinatura eletrônica das partes.

São Paulo, 17 de julho de 2020



[Página de Assinatura 01/02 do Termo de Securitização da 30ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A.]

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

1. _____

Nome: José Eduardo Queiroz Freitas

Cargo: Diretor

CPF: 197.173.158/76

2. _____

Nome: Priscila Bianchi Salomão

Cargo: Procuradora

CPF: 369.968.598/59



[Página de Assinatura 02/02 do Termo de Securitização da 30ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A.]

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

1. _____

Nome: Eduardo Ippolito

Cargo: Diretor

CPF: 022.111.178-64

2. _____

Nome: Cesar Queiroz Botelho

Cargo: Gerente

CPF: 332.264.208-95

Testemunhas

1. _____

Nome: Mariane Ferreira

CPF: 215.512.428-77

2. _____

Nome: Sarah Balestero

CPF: 313.279.398-19



ANEXO I
(Remuneração e Amortização Programada)

Mês	Data de Aniversário	Datas de Pagamento CCB	Datas de Pagamento CRI	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros
1	10/08/2020	10/08/2020	11/08/2020	-	Sim
2	10/09/2020	10/09/2020	11/09/2020	-	Sim
3	10/10/2020	13/10/2020	14/10/2020	-	Sim
4	10/11/2020	10/11/2020	11/11/2020	-	Sim
5	10/12/2020	10/12/2020	11/12/2020	-	Sim
6	10/01/2021	11/01/2021	12/01/2021	-	Sim
7	10/02/2021	10/02/2021	11/02/2021	-	Sim
8	10/03/2021	10/03/2021	11/03/2021	-	Sim
9	10/04/2021	12/04/2021	13/04/2021	-	Sim
10	10/05/2021	10/05/2021	11/05/2021	-	Sim
11	10/06/2021	10/06/2021	11/06/2021	-	Sim
12	10/07/2021	12/07/2021	13/07/2021	1,0000%	Sim
13	10/08/2021	10/08/2021	11/08/2021	-	Sim
14	10/09/2021	10/09/2021	13/09/2021	-	Sim
15	10/10/2021	11/10/2021	13/10/2021	1,0101%	Sim
16	10/11/2021	10/11/2021	11/11/2021	-	Sim
17	10/12/2021	10/12/2021	13/12/2021	-	Sim
18	10/01/2022	10/01/2022	11/01/2022	1,0204%	Sim
19	10/02/2022	10/02/2022	11/02/2022	-	Sim
20	10/03/2022	10/03/2022	11/03/2022	-	Sim
21	10/04/2022	11/04/2022	12/04/2022	7,1429%	Sim
22	10/05/2022	10/05/2022	11/05/2022	-	Sim
23	10/06/2022	10/06/2022	13/06/2022	-	Sim
24	10/07/2022	11/07/2022	12/07/2022	7,6923%	Sim



25	10/08/2022	10/08/2022	11/08/2022	-	Sim
26	10/09/2022	12/09/2022	13/09/2022	-	Sim
27	10/10/2022	10/10/2022	11/10/2022	8,3333%	Sim
28	10/11/2022	10/11/2022	11/11/2022	-	Sim
29	10/12/2022	12/12/2022	13/12/2022	-	Sim
30	10/01/2023	10/01/2023	11/01/2023	9,0909%	Sim
31	10/02/2023	10/02/2023	13/02/2023	-	Sim
32	10/03/2023	10/03/2023	13/03/2023	-	Sim
33	10/04/2023	10/04/2023	11/04/2023	10,0000%	Sim
34	10/05/2023	10/05/2023	11/05/2023	-	Sim
35	10/06/2023	12/06/2023	13/06/2023	-	Sim
36	10/07/2023	10/07/2023	11/07/2023	11,1111%	Sim
37	10/08/2023	10/08/2023	11/08/2023	-	Sim
38	10/09/2023	11/09/2023	12/09/2023	-	Sim
39	10/10/2023	10/10/2023	11/10/2023	12,5000%	Sim
40	10/11/2023	10/11/2023	13/11/2023	-	Sim
41	10/12/2023	11/12/2023	12/12/2023	-	Sim
42	10/01/2024	10/01/2024	11/01/2024	14,2857%	Sim
43	10/02/2024	14/02/2024	15/02/2024	-	Sim
44	10/03/2024	11/03/2024	12/03/2024	-	Sim
45	10/04/2024	10/04/2024	11/04/2024	16,6667%	Sim
46	10/05/2024	10/05/2024	13/05/2024	-	Sim
47	10/06/2024	10/06/2024	11/06/2024	-	Sim
48	10/07/2024	10/07/2024	11/07/2024	20,0000%	Sim
49	10/08/2024	12/08/2024	13/08/2024	-	Sim
50	10/09/2024	10/09/2024	11/09/2024	-	Sim
51	10/10/2024	10/10/2024	11/10/2024	25,0000%	Sim
52	10/11/2024	11/11/2024	12/11/2024	-	Sim
53	10/12/2024	10/12/2024	11/12/2024	-	Sim
54	10/01/2025	10/01/2025	13/01/2025	33,3333%	Sim
55	10/02/2025	10/02/2025	11/02/2025	-	Sim
56	10/03/2025	10/03/2025	11/03/2025	-	Sim



57	10/04/2025	10/04/2025	11/04/2025	50,0000%	Sim
58	10/05/2025	12/05/2025	13/05/2025	-	Sim
59	10/06/2025	10/06/2025	11/06/2025	-	Sim
60	10/07/2025	10/07/2025	11/07/2025	100,0000%	Sim



ANEXO II - DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
				SÃO PAULO, 17 DE JULHO DE 2020			
SÉRIE	1	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMITENTE							
Razão Social: OURINVEST SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/ME: 12.320.349/0001-90							
Endereço: Avenida Paulista, nº 1.728 -							
Complemento	5º andar	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01.310-919
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano							
Complemento	2º andar	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000
3. DEVEDORA							
Razão Social: PROJETO SKY TERRENOS SPE LTDA							
CNPJ/ME: 27.423.571/0001-38,							
Endereço: Alameda Ipanema, nº 165							
Complemento	conjunto 1609	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	06472-002
4. TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº SKY080720 (" <u>CCB</u> " ou " <u>Cédula</u> ").							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).							



5.1 FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: 100% (cem por cento).

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da matrícula de nº 206.207 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídicas da Comarca de Barueri, localizado na Estrada Lula Chavez, 386, Alphaville, Santana de Parnaíba/SP

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. Prazo da CCI:	1.828 (um mil, oitocentos e vinte e oito) dias corridos contados da Data de Emissão;
7.2. Valor total da CCI:	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), conforme item 5 desta CCI;
7.3. Forma de atualização monetária da CCI:	A atualização monetária incidente sobre o Valor do Principal correspondente à variação do IGPM/FGV, calculada nos termos da Cláusula 2.2. da Cédula;
7.4. Remuneração:	Juros Remuneratórios de 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano;
7.5. Periodicidade de pagamento da CCB.	A amortização da CCB será trimestral, observado o prazo de carência de 11 (onze) meses, conforme cronograma de pagamento constante do Anexo I da CCB. A Remuneração será paga mensalmente conforme estabelecido na CCB;
7.6. Data da primeira parcela devida da CCI e da última parcela devida da CCI:	10 de agosto de 2020 e 10 de julho de 2025;
7.7. Encargos moratórios:	No caso de atraso, por parte da Devedora, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula: (a) sobre o



	<p>valor da obrigação vencido e não pago, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data em que a obrigação era devida até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora; e (b) sobre o valor da obrigação vencido e não pago acrescido dos encargos calculados na forma do item (i) acima, multa não indenizatória de 2% (dois por cento); e</p>
8. GARANTIA	<p>A CCI é emitida sem garantia. No entanto a CCB é garantida pelo aval dos Avalistas, pela Alienação Fiduciária de Imóvel e pela Cessão Fiduciária.</p>



ANEXO III - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

OURINVEST SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728 - 5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90 (“Emissora”), para fins de atender o que prevê a Cláusula 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, na qualidade de Emissora da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 30ª Série da sua 1ª Emissão (“Emissão”) declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 17 de julho de 2020.

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

1. _____

Nome: José Eduardo Queiroz Freitas

Cargo: Diretor

CPF: 197.173.158/76

2. _____

Nome: Priscila Bianchi Salomão

Cargo: Procuradora

CPF: 369.968.598/59



ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO
NOS TERMOS DA CLÁUSULA 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 30ª Série da sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728 - 5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90 ("Emissora"), distribuídos publicamente pela **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES** ("Coordenador Líder"), **DECLARA**, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação que contemplou a Emissão e a Oferta, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 30ª Série da sua 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**

São Paulo, 17 de julho de 2020.

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,

1. _____

Nome: Eduardo Ippolito

Cargo: Diretor

CPF: 022.111.178-64

2. _____

Nome: Cesar Queiroz Botelho

Cargo: Gerente

CPF: 332.264.208-95



ANEXO V - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04 ("Coordenador Líder"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 30ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728 - 5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90 ("Emissora") declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora, com a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário, e com o assessor legal contratado para a Emissão, 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 CRI.

São Paulo, 17 de julho de 2020.

ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES

1. _____

Nome: Helena Procópio de Araujo Carvalho

Cargo: Diretora

CPF: 295.769.918-46

2. _____

Nome: Marcelo Tadeu Donnici Magri

Cargo: Procurador

CPF: 130.116.618-98



ANEXO VI - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrado em 17 de julho de 2020 pela **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728 - 5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90 (“Emissora”), **DECLARA**, para os fins do artigo 18,§ 4º e do parágrafo único do artigo 23, ambos da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia uma via física da Escritura de Emissão de CCI e uma via assinada eletronicamente com certificado digital do Termo de Securitização que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI encontram-se devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 30ª Série da sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) de sua própria emissão, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre Créditos Imobiliários, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, representados integralmente pela CCI e pela Conta Centralizadora.

São Paulo, 17 de julho de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

1. _____
Nome: Márcio Lopes dos Santos Teixeira
Cargo: Procurador
CPF: 369.268.408/81

2. _____
Nome: Caroline Tsuchiya Silva
Cargo: Procuradora
CPF 381.514.668/20



ANEXO VII - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**

Endereço: rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004

Cidade/Estado: São Paulo / São Paulo

CNPJ: 01.788.147/0001-50

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Eduardo Ippolito

Número do Documento de Identidade: 07.366.550 SSP/ SP

CPF nº: 022.111.178-64

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Everaldo Araújo de Oliveira

Número do Documento de Identidade: 19.734.854-3 SSP/SP

CPF nº: 087.766.618-06

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 1ª

Número da Série: 30ª

Emissor: Ourinvest Securitizadora S.A.

Quantidade: 30.000 (trinta mil unidades)

Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, 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 (segmento CETIP UTM), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 15 de julho de 2020

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

1. _____

Nome: Eduardo Ippolito

Cargo: Diretor

CPF: 022.111.178-64

2. _____

Nome: Cesar Queiroz Botelho

Cargo: Gerente

CPF: 332.264.208-95



ANEXO VIII - DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELA EMISSORA, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Operação	Vol. total da emissão	Qntd.	Taxa de juros	Data de emissão	Data de vencimento	Garantias	Status
1ª Emissão 21ª Série CRI CCB ARQUIPLAN	R\$ 29.051.000.000	29.051	CDI + 3,5% a.a.	05/11/2019	06/11/2024	(i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Obras; e (vii) Fundo de Reserva;	Adimplente
1ª Emissão 25ª Série CRI CARVALHO HOSKEN	R\$ 140.000.000,00	140.000	CDI +4,00% a.a.	28/11/2019	15/12/2026	(i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	Adimplente



1ª Emissão 26ª Série CRI TECNISA VI	R\$ 130.000.000,00	130.000	CDI +2,30% a.a.	06/12/2019	18/12/2024	(i) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) o Fundo de Despesas..	Adimplente
1ª Emissão 27ª Série CRI Censi Fisa - Lumi Pierri	R\$ 42.000.000,00	42.000	IPCA +12% a.a.	04/06/2020	05/06/2023	(i) Aval; (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Cotas; (iv) Cessões Fiduciárias de Recebíveis; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.	Adimplente
1ª Emissão 28ª Série CRI CARVALHO HOSKEN III	R\$ 25.000.000,00	25.000	CDI +7,00% a.a.	08/06/2020	05/06/2027	(i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, se e quando constituída; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis sobre os Terrenos; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis sobre as Unidades, se e	Adimplente



						quando constituída; (vi) Fundo de Despesas; e (vii) Fundo de Liquidez.	
--	--	--	--	--	--	---	--



ANEXO IX- TRIBUTAÇÃO

Tratamento fiscal

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras,



corresponde a 9%. Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros



estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a B3 - Brasil, Bolsa, Balcão, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos") As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.



ANEXO X - 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 à Devedora, às Avalistas, aos Compradores, ao Imóvel Alienação Fiduciária, aos Direitos Creditórios e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, Avalistas, da Devedora, dos Compradores e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora, da Devedora, dos Avalistas e/ou dos Compradores poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos dos Fatores de Risco abaixo, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, a Devedora as Avalistas e/ou sobre os Compradores quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, a Devedora as Avalistas e/ou sobre os Compradores conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.



Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora as Avalistas e/ou sobre os Compradores . Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira é 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.

A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevêê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, 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 doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e 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 desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro 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 o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais.



Dentre as possíveis consequências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos investidores dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão vivenciando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes do COVID-19 e da operação Lava-Jato, bem como dos seus impactos sobre a economia brasileira e o ambiente político.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. 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 por consequência sobre a Emissora, a Devedora e/ou os Avalistas.

A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado da Emissora, da Devedora e/ou dos Avalistas.

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 dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central a um eventual repique inflacionário, causa um crowdingout na economia, com diminuição generalizada do investimento privado.

Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de “risk-free” de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplimento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora, e de seus clientes.



Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, incluindo da Devedora e/ou dos Avalistas.

A instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia mundial do COVID-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) decretou a pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo.

Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Neste sentido, além do exposto acima, não temos como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo e da Oferta.

Adicionalmente, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar em um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.



Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade dos CRI.

RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), bem como por conta do COVID-19 atualmente, os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão, bem como afetar a situação financeira da Devedora e dos Avalistas.

RISCOS RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI



Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte 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. 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. Adicionalmente, está sob discussão a conversão em lei da Medida Provisória nº 694/2015 que extingue a isenção tributária para os Titulares de CRI que sejam pessoas físicas. Caso referida medida provisória seja convertida em lei, os Titulares de CRI que sejam pessoas físicas poderão ser prejudicados, tendo em vista que não haverá isenção tributária.

RISCOS RELATIVOS À EMISSORA

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

Riscos Relacionados ao Emissor

A Emissora foi constituída em 30 de junho de 2010. Em janeiro de 2016, o objeto social da Emissora foi alterado para incluir a aquisição e securitização de direitos creditórios hipotecários, imobiliários com a consequente emissão e colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Entre as atividades realizadas pela Emissora incluem-se a aquisição de títulos que serão lastro de CRAs, bem como o controle, alienação e cobrança dos créditos relativos aos CRAs. Não existe garantia de conseguirmos ativos disponíveis para compra.

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.

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 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 RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

Risco em Função da Dispensa de Registro



A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados pela CCI, a qual representa a totalidade dos Créditos Imobiliários. A CCI foi vinculada aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e dos Avalistas, ou o valor e à exequibilidade da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária, como aqueles descritos nestes fatores de risco, poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI

As deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRI são aprovadas por maioria simples dos CRI presentes nas Assembleias de Titulares de CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia de Titulares de CRI. Adicionalmente, em caso de ocorrência de algum dos Eventos de Vencimento Antecipado deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a declaração de Vencimento Antecipado da CCB. Caso não haja quórum suficiente para decretação do Vencimento Antecipado, conforme estabelecido na Cláusula 15 deste Termo, o Vencimento Antecipado não poderá ser decretado.



Baixa liquidez no mercado secundário

Atualmente, 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. Dessa forma, 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.

Credores privilegiados

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

Estrutura

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

Perda dos Documentos da Operação



A perda e/ou extravio dos Documentos da Operação poderá dificultar na cobrança dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, bem como na excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel. Tais documentos poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI.

O risco de crédito da Devedora e dos Avalistas pode afetar adversamente os CRI

Os Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora e pelos Avalistas. Qualquer ato ou fato que afete a capacidade de pagamento da Devedora, dos Avalistas ou a sua situação econômico-financeira, devem ser considerados pelo potencial Investidor, pois podem prejudicar o adimplemento dos CRI. Adicionalmente, o risco de crédito da Devedora é afetado diretamente em função do sucesso do Empreendimento Alvo, incluindo a comercialização das Unidades Autônomas e o recebimento dos Direitos Creditórios. Qualquer fato que afete o Empreendimento Alvo impactará na capacidade de pagamento da Devedora o que poderá prejudicar os Titulares de CRI.

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

A ocorrência: (a) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado da CCB; (b) de qualquer Evento de Multa Indenizatória; (c) da Amortização Antecipada Facultativa da CCB; e/ou (d) da Amortização Antecipada Obrigatória da CCB, 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.

Risco referente à constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel

A Alienação Fiduciária de Imóvel será constituída posteriormente à integralização dos CRI, conforme prazos previstos na CCB, no Contrato de Alienação Fiduciária e no Contrato de Cessão. Nesse sentido, caso a Alienação Fiduciária de Imóvel não venha a ser constituída, ou ainda, em caso de inadimplemento dos CRI anteriormente à efetivação dessa constituição, os Titulares de CRI poderão vir a sofrer prejuízos decorrentes da impossibilidade de execução ou excussão, conforme o caso, das referidas garantias.



Riscos de Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora e/ou pelos Avalistas, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução judicial da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária. Não há como assegurar que tais garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra os Titulares de CRI poderão ser afetados.

Risco de redução da Cessão Fiduciária

A garantia de Cessão Fiduciária poderá ser reduzida na hipótese de inadimplemento dos Compradores, ou ainda na hipótese de rescisão da totalizada ou parte das Promessas de Compra e Venda.

Riscos do Excesso de Garantia

A garantia da Alienação Fiduciária de Imóvel será liberada parcialmente no caso de Excesso de Garantia. Caso isso ocorra o montante de garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel disponível à Emissora será reduzida. Assim, no caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas a Emissora terá uma quantidade menor de garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel disponível para recuperar os valores dos Créditos Imobiliários, o que poderá prejudicar os Titulares de CRI.

A garantia de Cessão Fiduciária também poderá não ser suficiente para recuperar os valores dos Créditos Imobiliários, na hipótese de rescisão ou inadimplementos das Promessas de Compra e Venda.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora e/ou dos Avalistas 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.



ANEXO XI - CRONOGRAMA FÍSICO FINANCEIRO

Data	Evolução Prevista (R\$)	Evolução Prevista (%)
jun/20	9.166.546,73	25,29%
jul/20	1.343.174,74	3,71%
ago/20	1.497.737,35	4,13%
set/20	1.630.219,97	4,50%
out/20	1.373.802,13	3,79%
nov/20	1.352.421,54	3,73%
dez/20	1.445.853,11	3,99%
jan/21	1.946.802,56	5,37%
fev/21	2.151.547,20	5,94%
mar/21	2.057.057,96	5,67%
abr/21	1.917.947,53	5,29%
mai/21	1.877.870,81	5,18%
jun/21	1.790.109,44	4,94%
jul/21	1.634.409,34	4,51%
ago/21	1.453.843,90	4,01%
set/21	1.216.717,86	3,36%
out/21	842.091,59	2,32%
nov/21	841.434,23	2,32%
dez/21	709.863,57	1,96%

Custo da Obra Total

36.249.451,56

100,00%



ANEXO XII - RELATÓRIO SEMESTRAL

RELATÓRIO DE COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Período: [DATA] até [DATA]

PROJETO SKY TERRENOS SPE LTDA., sociedade limitada, com sede no Município de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Ipanema, n° 165, conjunto 1609, Edifício Monte Carlo Empresarial, CEP 06472-002, empresarial 18 do forte, Alphaville, inscrita no CNPJ sob o n° 27.423.571/0001-38 (“Devedora”), neste ato representada na forma do seu estatuto social, em cumprimento ao disposto na Cédula de Crédito Bancário n° SKY080720, emitida pela Devedora em favor da **CHB - COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA**, instituição financeira com sede na cidade de Natal, estado de Rio Grande do Norte, na Rua João Pessoa, n° 267, Cidade Alta, CEP 59025-500, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/ME”) sob o n° 10.694.628/0001-98 (“CCB”), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da ida CCB foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista no item 3.10 do Quadro Resumo da CCB, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

<i>Nome do Empreendimento</i>	<i>Valor Total aplicado no Empreendimento no semestre</i>	<i>% do Lastro Utilizado no semestre</i>	<i>Destinação dos Recursos (descrever em que etapa do projeto aplicou os recursos)</i>
Alpha House I	[.]	[.]	[.]
Total utilizado no semestre	[.]	[.]	[.]
Total devido	R\$[.]	[.]	[.]

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo.

[.], [DATA].

PROJETO SKY TERRENOS SPE LTDA.



Por:
Cargo:

Por:
Cargo:



ANEXO XIII - RELAÇÃO DO REEMBOLSO DAS DESPESAS

Descrição da Despesa	Valor da Despesa (R\$)	Número do Documento	Número do Documento (RI)	Data da Despesa
MATERIAL - MURO DE CONTENÇÃO EM LOCK LOAD	132.791,00	1751	43127	20/09/2019
MATERIAL - MURO DE CONTENÇÃO EM LOCK LOAD	142.880,00	1782	43991	20/09/2019
EXECUÇÃO DE MURO CONTENÇÃO LOCK LOAD - STEINER	57.337,60	56	44736	17/09/2019
INFRA ESTRUTURA - TERRAPLENAGEM	16.200,00	265335	44812	20/09/2019
INFRA ESTRUTURA - TERRAPLENAGEM	116.664,97	1149	44824	17/09/2019
SERVIÇOS DE TOPOGRAFIA	24.560,00	469	45014	17/09/2019
MATERIAL - MURO DE CONTENÇÃO EM LOCK LOAD	60.268,01	1819	45165	20/10/2019
MATERIAL - MURO DE CONTENÇÃO EM LOCK LOAD	27.009,45	1834	45901	20/10/2019
EXECUÇÃO DE MURO CONTENÇÃO LOCK LOAD - STEINER	77.128,00	57	46000	17/10/2019
MATERIAL - MURO DE CONTENÇÃO EM LOCK LOAD - Boleto 57	92.226,00	1852	46101	20/11/2019
MATERIAL - MURO DE CONTENÇÃO EM LOCK LOAD - Boleto 56	92.226,01	1852	46101	20/10/2019
INFRA ESTRUTURA - TERRAPLENAGEM	222.377,46	1162	46651	17/10/2019



INFRA ESTRUTURA - TERRAPLENAGEM	16.650,0 0	266466	47067	21/10/20 19
INFRA ESTRUTURA - TERRAPLENAGEM	30.024,5 8	186182	47370	20/11/20 19
INFRA ESTRUTURA - TERRAPLENAGEM	10.629,0 0	268487	47373	20/11/20 19
MATERIAL - MURO DE CONTENÇÃO EM LOCK LOAD	53.352,0 0	1873	47664	20/11/20 19
MATERIAL - MURO DE CONTENÇÃO EM LOCK LOAD	28.232,1 0	1878	48155	20/11/20 19
INFRA ESTRUTURA - TERRAPLENAGEM	15.499,5 2	58993	48439	27/11/20 19
MATERIAL - MURO DE CONTENÇÃO EM LOCK LOAD	24.453,0 0	1899	48585	20/12/20 19
EXECUÇÃO DE MURO CONTENÇÃO LOCK LOAD - STEINER	58.528,0 0	66	49287	17/12/20 19
AÇO P GRAMPEAMENTO DE SOLO - Fatura 1º	16.861,2 5	134607	49558	27/12/20 19
AÇO P GRAMPEAMENTO DE SOLO - Fatura 2º	16.861,2 5	134607	49558	11/01/20 20
AÇO P GRAMPEAMENTO DE SOLO - Fatura 3º	16.861,2 5	134607	49558	26/01/20 20
MATERIAL - MURO DE CONTENÇÃO EM LOCK LOAD	46.436,0 0	1943	49652	20/12/20 19
INFRA ESTRUTURA - TERRAPLENAGEM	58.202,3 5	1197	49790	17/12/20 19
MATERIAL - MURO DE CONTENÇÃO EM LOCK LOAD	40.014,0 0	1869	49884	20/11/20 19
AÇO - PROJETO SKY - Fatura 3º	14.905,4 5	135897	51129	17/02/20 20



AÇO - PROJETO SKY - Fatura 1º	14.905,4 6	135897	51129	03/02/20 20
AÇO - PROJETO SKY - Fatura 2º	14.905,4 6	135897	51129	10/02/20 20
GRAMPEAMENTO DE SOLO	70.179,2 2	1751	51317	17/01/20 20
INFRA ESTRUTURA - TERRAPLENAGEM	42.915,7 7	1203	51412	17/01/20 20
FORMA PRONTA - Fatura 37/001	49.795,6 0	37	51454	23/01/20 20
FORMA PRONTA - Fatura 37/002	49.795,6 0	37	51454	23/02/20 20
FORMA PRONTA - Fatura 37/003	49.795,6 0	37	51454	23/03/20 20
CONCRETO P GRAMPEAMENTO DE SOLO	32.840,0 0	12325	52037	02/02/20 20
ARMAÇÃO ESTRUTURA - ALPHAHOUSE - Fatura 1º	5.912,53	135694	52073	17/01/20 20
ARMAÇÃO ESTRUTURA - ALPHAHOUSE - NF135832 - Fatura 1º	11.420,8 0	135832	52090	06/02/20 20
ARMAÇÃO ESTRUTURA - ALPHAHOUSE - NF135832 - Fatura 2º	11.420,8 0	135832	52090	21/02/20 20
ARMAÇÃO ESTRUTURA - ALPHAHOUSE - NF135832 - Fatura 3º	11.420,8 1	135832	52090	06/03/20 20
BARRA ROSCADA TIRANTE THB 19 MM	38.320,2 0	78705	52113	21/12/20 19
CONCRETO P GRAMPEAMENTO DE SOLO	22.430,0 0	12343	52418	09/02/20 20
FORMA PRONTA - Fatura 1	35.000,0 0	7381	52552	23/01/20 20



FORMA PRONTA - Fatura 2	35.000,0 0	7381	52552	23/02/20 20
FORMA PRONTA - Fatura 3	35.000,0 0	7381	52552	23/03/20 20
AÇO - PROJETO SKY - NF 136875 - Fatura 1º	17.532,7 3	136875	52710	20/02/20 20
AÇO - PROJETO SKY - NF 136875 - Fatura 2º	17.532,7 3	136875	52710	27/02/20 20
AÇO - PROJETO SKY - NF 136875 - Fatura 3º	17.532,7 3	136875	52710	05/03/20 20
CONCRETO P GRAMPEAMENTO DE SOLO	22.790,0 0	12353	52886	15/02/20 20
MATERIAL - MURO DE CONTENÇÃO EM LOCK LOAD	44.151,8 0	2011	53078	20/02/20 20
INFRA ESTRUTURA - TERRAPLENAGEM	147.114, 23	1221	53474	17/02/20 20
GRAMPEAMENTO DE SOLO	79.274,3 4	1763	53496	17/02/20 20
ESTACAS ESCAVADAS	23.149,7 5	165	53604	17/02/20 20
AÇO - PROJETO SKY - Fatura 1º	6.889,13	138071	54298	20/03/20 20
AÇO - PROJETO SKY PG BOLETO 3003 (CAROL) - Fatura 1º	6.808,22	138368	54620	30/03/20 20
SERVIÇOS DE ESTRUTURA	166.105, 44	163	54869	17/03/20 20
GRAMPEAMENTO DE SOLO	71.977,5 0	1777	54903	17/03/20 20
CONCRETO ESTRUTURA - ALPHAHOUSE	35.634,2 4	12435	54993	22/03/20 20



INFRA ESTRUTURA - TERRAPLENAGEM	3.117,00	118515	55473	20/04/20 20
CONCRETO P GRAMPEAMENTO DE SOLO	47.881,8 0	12452	55721	30/03/20 20
CONCRETO ESTRUTURA - ALPHAHOUSE	28.587,6 0	12472	56341	14/04/20 20
INSTALAÇÕES ELTRICAS E HIDRAULICAS - ALPHAHOUSE	39.356,3 0	389	56454	17/04/20 20
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS - ALPHAHOUSE	40.000,0 0	104	56579	17/04/20 20
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS - ALPHAHOUSE	32.885,8 3	183846	56791	29/04/20 20
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS - ALPHAHOUSE	3.111,79	183903	56793	30/04/20 20
CONCRETO ESTRUTURA - ALPHAHOUSE	25.876,0 0	12531	57539	04/05/20 20

