
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI
DA 10ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

**OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF nº 12.320.349/0001-90**



ÍNDICE

1.	CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES	3
2.	CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	17
3.	CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	19
4.	CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	22
5.	CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO	22
6.	CLÁUSULA SEXTA - EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO	25
7.	CLÁUSULA SÉTIMA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI..	29
8.	CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	32
9.	CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	33
10.	CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO	35
11.	CLÁUSULA ONZE - ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .	43
12.	CLÁUSULA DOZE - DA ASSEMBLEIA GERAL	45
13.	CLÁUSULA TREZE - DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	48
14.	CLÁUSULA QUATORZE - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI	51
15.	CLÁUSULA QUINZE - PUBLICIDADE	55
16.	CLÁUSULA DEZESSEIS - DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	55
17.	CLÁUSULA DEZESSETE - DOS RISCOS	55
18.	CLÁUSULA DEZOITO - DISPOSIÇÕES GERAIS	66
19.	CLÁUSULA DEZENOVE - DAS NOTIFICAÇÕES	67
20.	CLÁUSULA VINTE - DO FORO	68
	ANEXO I - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI.....	70

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES:

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

OURINVEST SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, CEP 01310-919, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora" ou "Companhia"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei n.º 9.514 e da Instrução CVM n.º 583,

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário").

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização" ou "Termo"), para Emissora vincular os créditos imobiliários representados pela CCI (conforme definidas abaixo), aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 10ª série da 1ª emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução CVM nº 414/04, a Instrução CVM nº 476/03 e as cláusulas abaixo redigidas.

II - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

"Agente Fiduciário" ou **A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Avenida
"Instituição Custodiante"



das Américas, nº 3434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91;

“Amortização Parcial Extraordinária”

Nos termos previstos nas CCBs, as Devedoras poderão realizar a amortização parcial extraordinária das CCBs, e, por consequência, a Emissora amortizará os CRI, nas seguintes hipóteses:

- (i) Caso não seja possível o registro de determinado(s) Instrumento(s) de Venda e Compra dentro do prazo estabelecido no item 2.10 das CCBs e não ocorra a Substituição dos Instrumentos de Venda e Compra; ou
- (ii) Caso não seja apresentado ao Credor a totalidade dos Direitos Creditórios Adicionais, dentro do prazo de 12 (doze) meses, contado da data da emissão das CCBs;

“Assembleia Geral”

A assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme prevista na Cláusula Doze deste Termo de Securitização;

“Aval”:

Aval prestado pelos Avalistas nas CCBs;

“Avalista 1”:

Even Construtora e Incorporadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.470.988/0001-65;

“Avalista 2”:

Melnick Participações S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.779.626/0001-07;

“Avalista 3”:

MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.181.987/0001-77;

“Avalistas”:

Quando mencionados em conjunto, o Avalista 1, o Avalista 2 e o Avalista 3;



“BACEN”

O Banco Central do Brasil;

“CCB Bela Vista”

A “*Cédula de Crédito Bancário nº 2017100601*” emitida pela Melnick Camélia em favor do Credor, no valor total de R\$ 13.423.994,65 (treze milhões, quatrocentos e vinte e três mil, novecentos e noventa e quatro mil e sessenta e cinco centavos), por meio do qual o Credor concedeu financiamento imobiliário à Melnick Even Camélia para desenvolver o empreendimento desta e posteriormente cedida à Emissora;

“CCB Central Park”:

A “*Cédula de Crédito Bancário nº 2017100602*” emitida pela Melnick Even Carnaúba em favor do Credor, no valor total de R\$ 7.330.388,26 (sete milhões, trezentos e trinta mil, trezentos e oitenta e oito reais e vinte e seis centavos), por meio do qual o Credor concedeu financiamento imobiliário à Melnick Even Carnaúba para desenvolver o empreendimento desta e posteriormente cedida à Emissora;

“CCB Reserva do Lago”:

A “*Cédula de Crédito Bancário nº 2017100603*” emitida pela Melnick Frizzo em favor do Credor, no valor total de R\$ 7.557.567,24 (sete milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e sessenta e sete reais e vinte e quatro centavos), por meio do qual o Credor concedeu financiamento imobiliário à Melnick Frizzo para desenvolver o empreendimento desta e posteriormente cedida à Emissora;

“CCBs”:

Quando mencionadas em conjunto, a CCB Bela Vista, a CCB Central Park e a CCB Reserva do Lago;

“CCI Bela Vista”

A Cédula de Créditos Imobiliários integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão, a qual representa os Créditos Imobiliários Bela Vista;

“CCI Central Park”

A Cédula de Créditos Imobiliários integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária,

Handwritten signature

Handwritten signature



nos termos da Escritura de Emissão, a qual representa os Créditos Imobiliários Central Park;

“CCI Reserva do Lago”

A Cédula de Créditos Imobiliários integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão, a qual representa os Créditos Imobiliários Reserva do Lago;

“CCI Garantia”

Serão as cédulas de crédito imobiliário que serão emitidas pelas Garantidoras para representarem os Direitos Creditórios decorrentes da venda das Unidades;

“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”:

Cessão fiduciária dos Direitos Creditórios que será outorgada pelas Garantidoras em face da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas CCBs;

“CETIP 21”

O módulo de negociação CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3;

“B3”

A B3 S.A. - BRASIL, BOLSA BALCÃO - Segmento CETIP UTM, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira;

“Condições Precedentes”

As condições precedentes previstas nas CCBs e no Contrato de Cessão, para que as Devedoras façam jus ao pagamento do Valor de Cessão pela Emissora;

“Conta Livre Movimento Camélia”:

A conta corrente nº 209-7, mantida na agência nº 3708-7 do Banco Bradesco S/A, de titularidade da Melnick Camélia;

“Conta Livre Movimento Carnáuba”:

A conta corrente nº 105-8, mantida na agência nº 3708-7 do Banco Bradesco S/A, de titularidade da Melnick Carnáuba;

“Conta Livre Movimento Frizzo”

A conta corrente nº 269-0, agência nº 3708-7, do Banco

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Bradesco S/A, de titularidade da FMelnick Frizzo;

“Contas Livre Movimento”

Quando mencionadas em conjunto, a Conta Livre Movimento Camélia, a Conta Livre Movimento Carnaúba e a Conta Livre Movimento Frizzo;

“Conta Centralizadora 1”

A conta corrente nº 3588-2, da agência 2374, do Banco Bradesco, de titularidade da Emissora, na qual será mantido o Desembolso Obra, enquanto não for desembolsado à Devedora, e o Fundo de Reserva;

“Conta Centralizadora 2”

A conta corrente nº 3769-9, da agência 2374, do Banco Bradesco, de titularidade da Emissora, na qual serão recebidos os recursos referentes ao Empreendimento Bela Vista;

“Conta Centralizadora 3”

A conta corrente nº 3770-2, da agência 2374, do Banco Bradesco, de titularidade da Emissora, na qual serão recebidos os recursos referentes ao Empreendimento Central Park;

“Conta Centralizadora 4”

A conta corrente nº 3771-0, da agência 2374, do Banco Bradesco, de titularidade da Emissora, na qual serão recebidos os recursos referentes ao Empreendimento Reserva do Lago;

“Contas Centralizadoras”

Quando mencionadas em conjunto, a Conta Centralizadora 1, a Conta Centralizadora 2, a Conta Centralizadora 3 e a Conta Centralizadora 4;

“Contrato de Cessão”

O *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”* firmado, em 06 de outubro de 2017, entre a Cedente, a Emissora e a Devedora, por meio do qual os Créditos Imobiliários, foram cedidos pela Cedente à Emissora;

“Contrato de Distribuição”

O *“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.”* firmado, nesta



data, entre a Emissora e o Coordenador Líder, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a oferta pública restrita dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 414/04 e da Instrução CVM nº 476/03;

“Contrato de Garantia”

O “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*”, que será celebrado entre as Garantidoras, a Emissora e a Devedora, visando a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios decorrentes das vendas de lotes e unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos Garantia em desenvolvimento pelas Garantidoras;

“Coordenador Contratado”

BANCO OURINVEST S.A., instituição financeira, com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 1º, 2º e 11º andares, CEP 01310-919, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20;

“Coordenador Líder”

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07;

“Coordenadores”

Quando mencionados em conjunto, o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado;

“Controlada”

Significa as sociedades controladas pela Devedora, considerando-se a definição de controle do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

“Controlada Relevante”

Significa as Controladas cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual da Devedora, 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;

“Créditos Imobiliários”:

Quando mencionados em conjunto, os Créditos Imobiliários Bela Vista, os Créditos Imobiliários Central Park e os Créditos Imobiliários Reserva do Lago;

“Créditos Imobiliários Bela Vista”

100% (cem por cento) dos créditos imobiliários decorrentes da CCB Bela Vista, que compreendem a obrigação de pagamento pela Melnick Camélia do Valor do Principal, da Remuneração (conforme definida na CCB Bela Vista), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos por força da CCB Bela Vista, e a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, e demais encargos

“Créditos Imobiliários Central Park”:

100% (cem por cento) dos créditos imobiliários decorrentes da CCB Central Park, que compreendem a obrigação de pagamento pela Melnick Carnaúba do Valor do Principal, da Remuneração (conforme definida na CCB Central Park), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos por força da CCB Central Park, e a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, e demais encargos;

“Créditos Imobiliários Reserva do Lago”:

100% (cem por cento) dos créditos imobiliários decorrentes da CCB Reserva do Lago, que compreendem a obrigação de pagamento pela Melnick Frizzo do Valor do Principal, da Remuneração (conforme definida na CCB Reserva do Lago), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos por força da CCB Reserva do Lago, e a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, e demais encargos;

“Credor” ou “Cedente”

O BANCO MODAL S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar - parte, Torre Pão de Açúcar,



inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0001-62;

“CRI em Circulação”, para fins de quórum

São todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Cedente e a Devedora possuem, ou que sejam de propriedade de seus respectivos controladores diretos e/ou controladas;

“CRI”

Os certificados de recebíveis imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;

“Critérios de Elegibilidade”

Tem o significado atribuído no item 4.5.1. das CCBs;

“CVM”

A Comissão de Valores Mobiliários;

“Dação em Pagamento”

Nos termos do Item 4.5. das CCBs, as CCBs poderão ser quitadas, em conjunto, mediante a dação de Direitos Creditórios correspondentes à 100% dos seus saldos devedores, de titularidade das Garantidoras, em pagamento da totalidade dos valores devidos pelas respectivas Devedoras no âmbito das CCBs, que será realizada mediante a formalização do Termo de Liberação e Dação em Pagamento ;

“Data de Aniversário”

Terá a definição prevista no item 5.1.2. deste Termo de Securitização;

“Data de Emissão”

06 de outubro de 2017;

“Devedoras”

Quando mencionadas em conjunto, a Melnick Camélia, a Melnick Carnaúba e a Melnick Frizzo, abaixo devinidas;

“Desembolso Adicional”

Conforme previsto no item 1.3.1 das CCBs, os valores remanescentes obtidos após a liberação integral dos Desembolsos Obra previsto em cada uma das CCBs e do montante necessário à constituição do Fundo de Reserva, e será depositado, por conta e ordem da Cedente, nas Contas

Livre Movimento ;

“Desembolsos Obra”

Conforme previsto no item 1.2. das CCBs, o valor total correspondente a R\$ 12.230.208,20 (doze milhões, duzentos e trinta mil, duzentos e oito reais e vinte centavos), sendo R\$ 2.002.715,14 (dois milhões, dois mil, setecentos e quinze reais e quatorze centavos) referente à CCB Central Park, R\$ 7.707.366,78 (sete milhões, setecentos e sete mil, trezentos e sessenta e seis reais e setenta e oito centavos) referente à CCB Bela Vista e R\$ 2.520.126,28 (dois milhões, quinhentos e vinte mil, cento e vinte e seis reais e vinte e oito centavos) referente à CCB Reserva do Lago, acrescido do montante necessário à constituição do Fundo de Reserva, deverá ser liberado pela Emissora, por conta e ordem das respectivas Devedoras, na Conta Centralizadora 1, para que seja liberado mensalmente às Devedoras, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emissora, do Relatório de Obras, conforme definido nas CCBs, na proporção da evolução das obras dos Empreendimentos ocorrida ao longo do mês imediatamente anterior;

“Dia(s) Útil(eis)”

Segunda a sexta-feira, exceto sábado, domingo e feriados declarados nacionais;

“Direitos Creditórios”

Os direitos creditórios decorrentes das vendas de lotes e unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos Garantia que estão sendo desenvolvidos pelas Garantidoras, nos termos do Contrato Garantia. Os Direitos Creditórios deverão observar a Razão Garantia durante o período de vigência das CCBs;

“Direitos Creditórios Adicionais”

Nos termos previstos nas CCBs, as Garantidoras se comprometeram a, no prazo de 12 (doze) meses a contar da data de emissão das CCBs, ceder fiduciariamente novos direitos creditórios decorrentes da venda das unidades dos Empreendimentos, no montante total de, pelo menos,

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), a valor presente à época em garantia das CCBs, na forma estabelecida no Contrato Garantia;

“Direitos Creditórios Remanescentes” Os Direitos Creditórios que remanescerem após a Dação em Pagamento, que representarão 20% (vinte por cento) do saldo devedor das CCBs;

“Documentos da Operação” A CCB Bela Vista, a CCB Central Park, a CCB Reserva do Lago, a Escritura de Emissão, o Contrato de Cessão, o Contrato de Garantia, o Contrato de Distribuição e este Termo de Securitização, quando mencionados em conjunto;

“Emissão” A presente 10ª série, da 1ª emissão, de CRI da Emissora, emitida por meio deste Termo de Securitização;

“Emissora” A **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Empreendimentos Alvo” Os seguintes empreendimentos descritos no Anexo II de cada uma das CCBs;

“Empreendimento Bela Vista” O Loteamento Reserva Bela Vista, objeto da matrícula mãe nº 95.635 do Cartório de Registro de Imóveis de Gravataí - RS, desenvolvido pela Melnick Even Camélia;

“Empreendimento Central Park”: O Loteamento Central Park Rio Grande, objeto da matrícula mãe nº 70.598 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Grande - RS, desenvolvido pela Melnick Even;

“Empreendimento Reserva do Lago” O Condomínio Residencial Reserva do Lago, objeto da matrícula mãe nº 48.224 do Cartório de Registro de Imóveis da Sexta Zona de Porto Alegre - RS, desenvolvido pela Melnick Frizzo e pela Monte Belo;

“Empreendimentos” Quando mencionados em conjunto, o Empreendimento Bela

Vista, o Empreendimento Central Park e o Empreendimento Reserva do Lago;

“Escriturador”

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada;

“Escritura de Emissão”

O “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*” firmado, nesta data, entre a Emissora e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual a Emissora emitiu as CCI para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários CCB;

“Eventos de Vencimento Automático”

A ocorrência de quaisquer um dos eventos descritos nos itens 6.1. abaixo;

“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”

A ocorrência de quaisquer um dos eventos descritos nos itens 6.2. abaixo;

“Fundo de Reserva”

O montante equivalente a R\$ 563.846,62 (quinhentos e sessenta e três mil, oitocentos e quarenta e seis reais e sessenta e dois centavos), sendo R\$ 94.971,90 (noventa e quatro mil, novecentos e setenta e um reais e noventa centavos) referente à CCB Central Park, R\$ 254.115,38 (duzentos e cinquenta e quatro mil, cento e quinze reais e trinta e oito centavos) referente à CCB Bela Vista e R\$ 214.759,34 (duzentos e quatorze mil, setecentos e cinquenta e nove reais e trinta e quatro centavos) referente à CCB Reserva do Lago, que equivale a 110% (cento e dez por cento) de uma parcela dos CRI (amortização e juros), que, nos termos previstos no Contrato de Cessão, será mantido na Conta Centralizadora 1 para fins de constituição de um fundo de reserva;

“Garantidoras”

Melnick Even Carnaúba, (b) Melnick Even Camélia, (c) Monte Belo, e (d) Melnick Frizzo;

<u>“Hipótese de Resolução Parcial da Cessão”</u>	Caso os recursos captados pela Emissora em decorrência da oferta pública dos CRI sejam inferiores ao valor necessário a aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários, observada a subscrição e integralização do Valor Mínimo de Subscrição e Integralização;
<u>“IGP-M/FGV”</u>	O Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>“Instrução CVM nº 414/04”</u>	A Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM nº 476/09”</u>	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM nº 539/13”</u>	A Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM nº 555/14”</u>	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM nº 583/16”</u>	A Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016;
<u>“IPCA/IBGE”</u>	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>“Juros Remuneratórios”</u>	Os juros remuneratórios conforme fórmula prevista no item 5.1. deste Termo de Securitização;
<u>“Lei nº 10.931/04”</u>	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>“Lei nº 4.591/64”</u>	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;
<u>“Lei nº 6.404/76”</u>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
<u>“Lei nº 9.514/97”</u>	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;

ls
x

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



“MDA”

O Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 para distribuição primária de valores mobiliários;

“Melnick Even Camélia”:

A MELNICK EVEN CAMÉLIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.872.901/0001-06;

“Melnick Even Carnaúba”:

A MELNICK EVEN CARNAÚBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.044.491/0001-42;

“Melnick Frizzo”:

A FRIZZO MELNICK EVEN RESERVA DO LAGO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.967.374/0001-13;

“Monte Belo”:

A MONTE BELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, nº 2.825, sala 710, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.681.996/0001-52;

“Nova Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”:

Cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Remanescentes que será outorgada pelas Garantidores em face da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas Cessão, nos termos da minuta do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia* constante do Anexo V do Contrato Garantia;

“Obrigações Garantidas CCBs”:

Significam todas as obrigações relacionadas ao pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários, o que inclui o pagamento de todas as obrigações pecuniárias, todos os custos, tributos,

despesas e encargos oriundos dos Créditos Imobiliários, do Instrumento de Dação em Pagamento e Cessão de Créditos, do Contrato de Garantia e/ou da legislação aplicável;

“Obrigações Garantidas Cessão”:

Significam todas as obrigações relacionadas ao pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários, o que inclui o pagamento de todas as obrigações pecuniárias, todos os custos, tributos, despesas e encargos oriundos dos Créditos Imobiliários;

“Oferta Restrita”

A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;

“Patrimônio Separado”

O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, as CCI, as Contas Centralizadoras, o Fundo de Reserva, após a instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

“Razão de Garantia”

Nos termos previstos no item 5.3. do Contrato Garantia, os Direitos Creditórios deverão, mensalmente, representar no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor dos CRI. Caso a Razão Garantia não seja observada, as Fiduciárias deverão apresentar, de forma solidária, novos Direitos Creditórios que deverão observar os Critérios de Elegibilidade previstos no item 4.5.1. das CCBs;

“Regime Fiduciário”

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes das CCBs e das Contas Centralizadoras, e ainda sob o Fundo de Reserva, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, não se prestando à constituição de

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI;

“Substituição dos Instrumentos de Venda e Compra”

Nos termos previstos nas CCBs, caso não seja possível o registro de determinado(s) Instrumento(s) de Venda e Compra dentro do prazo estabelecido no item 2.11 das CCBs, a Devedora deverá substituir os Instrumento(s) de Venda e Compra não registrados por novos Instrumento(s) de Venda e Compra dos Empreendimentos Garantias ou de qualquer um dos Empreendimentos Alvo, de acordo com os seus valores e prazos originais;

“Termo de Liberação e Dação em Pagamento”

Tem o significado conforme disposto no item 7.3. do presente Termo de Securitização;

“Termo de Securitização”

Este Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;

“Titulares de CRI” ou “Investidores”

Os investidores profissionais definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, que tenham subscrito e integralizado os CRI, ou os investidores qualificados, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos;

“Valor de Cessão”

O preço a ser pago, pela Emissora à Devedora, pela aquisição dos Créditos Imobiliários. O Valor de Cessão nos termos previstos nas CCBs e no Contrato de Cessão.

“Valor Mínimo de Subscrição e Integralização”

O montante de, no mínimo, R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), dos CRI deverá ser subscrito e integralizado em até 60 (sessenta) dias, contado da assinatura das CCBs, prorrogável por 120 (cento e vinte) dias, na forma estabelecida no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e

irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI de sua 1ª emissão, 10ª série, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. Valor Nominal: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários de sua titularidade, com valor nominal global de R\$ 28.311.950,15 (vinte e oito milhões trezentos e onze mil novecentos e cinquenta reais e quinze centavos), na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II a este Termo de Securitização, sendo R\$ 13.423.994,65 (treze milhões, quatrocentos e vinte e três mil, novecentos e noventa e quatro mil e sessenta e cinco centavos) referente à CCB Bela Vista, R\$ 7.330.388,26 (sete milhões, trezentos e trinta mil, trezentos e oitenta e oito reais e vinte e seis centavos) referente à CCB Central Park e R\$ 7.557.567,24 (sete milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e sessenta e sete reais e vinte e quatro centavos) referente à CCB Reserva do Lago.

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

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

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

2.3. Valor de Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará as Devedora o Valor de Cessão, na forma e condições estabelecidas nas respectivas CCBs e no Contrato de Cessão, observadas as Condições Precedentes.

2.3.1. Caso ocorra a Hipótese de Resolução Parcial da Cessão, o Contrato de Cessão será parcialmente resolvido, sendo que, neste caso, as Devedoras, o Credor e a Emissora deverão, conforme aplicável, firmar um aditamento às CCBs, bem como ao Contrato de Cessão, à Escritura de Emissão e a este Termo, de modo a identificar que a cessão dos Créditos Imobiliários foi objeto da Hipótese de Resolução Parcial da Cessão, não integrando, portanto, o lastro para a presente Emissão de CRI.



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

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- (i) *Emissão*: 1ª;
- (ii) *Série*: 10ª;
- (iii) *Quantidade de CRI*: 566 (quinhentos e sessenta e seis) CRI;
- (iv) *Valor global da Emissão*: R\$ 28.311.950,15 (vinte e oito milhões trezentos e onze mil novecentos e cinquenta reais e quinze centavos), na Data de Emissão;
- (v) *Valor Nominal Unitário*: R\$ 50.021,11334056, na Data de Emissão;
- (vi) *Prazo de Amortização*: 5.452 (cinco mil, quatrocentos e cinquenta e dois) dias;
- (vii) *Atualização Monetária e Juros Remuneratórios*: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), acrescido de juros remuneratórios de 8,90% (oito inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base no ano de 360 dias;
- (viii) *Periodicidade de Pagamento da Amortização e dos Juros Remuneratórios*: De acordo com a tabela constante do Anexo I a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento de amortização e juros em 08 de novembro de 2017 e o último em 09 de setembro de 2032;
- (ix) *Regime Fiduciário*: Sim;
- (x) *Garantias*: (i) Aval prestado pelos Avalistas no âmbito das CCBs; (ii) Cessão Fiduciária; durante o prazo de vigência das CCBs. Caso ocorra a Dação em Pagamento, será a Nova Cessão Fiduciária;



- (xi) *Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira:* B3;
- (xii) *Data de Emissão:* 06 de outubro de 2017;
- (xiii) *Local de Emissão:* São Paulo, SP;
- (xiv) *Data de Vencimento Final:* 09 de setembro de 2032;
- (xv) *Código ISIN:* BROSECCRI056; e
- (xvi) *Riscos:* Conforme Cláusula Dezessete deste Termo de Securitização.

3.2. Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário através do MDA e CETIP21, ambos administrados e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica na B3.

3.3. Oferta Restrita: 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, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. A Oferta Restrita será registrada perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), nos termos do artigo 1º, parágrafo 2º, do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários” (“Código ANBIMA”) e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, expedida pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA.

3.3.1. A Oferta Restrita é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos na Instrução CVM nº 539/13.

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

3.3.3. A distribuição dos CRI será coordenada pelo Coordenador Líder e será realizada pelos Coordenadores, sob regime de melhores esforços para o Coordenador Líder e sob o regime de garantia firme para o Coordenador Contratado, no limite previsto no Contrato de Distribuição.

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

(i) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e

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

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

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

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

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

3.3.9. 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.

3.3.10. Os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, a menos

bt



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.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos e integralizados, no mesmo ato, pelo Valor Nominal Unitário ou pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Atualização Monetária e Juros Remuneratórios desde a data da primeira integralização. O Investidor poderá condicionar a sua subscrição à colocação de um montante mínimo de CRI.

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

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

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

5.1. Juros Remuneratórios: O Valor Nominal Unitário do CRI será remunerado pelos Juros Remuneratórios, conforme Cláusula 3.1. acima, com base na seguinte fórmula:

5.1.1. A Remuneração do CRI compreenderá atualização monetária, os juros remuneratórios de IPCA+ 8,90% (oito inteiros e noventa centésimos) ao ano, calculados a partir de um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da data do primeiro desembolso das CCBs, que será a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI ("Data do Primeiro Desembolso das CCBs"), de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, de acordo com a seguinte fórmula:

$$SDa = SDmant \times C,$$

onde:

SDa = Saldo do Valor Nominal Unitário total dos CRI, acrescido da Atualização Monetária. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDmant = Saldo do Valor Nominal Unitário total dos CRI, na Data de Emissão, ou saldo do Saldo do Valor Nominal Unitário total dos CRI, após a atualização, amortização ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

NI_k = Valor do número índice do IPCA/IBGE, divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário (conforme definida na Cláusula 5.2.1., abaixo), inclusive (“Mês “k””).

NI_{k-1} = Valor do número índice do IPCA/IBGE, divulgado no mês anterior ao Mês “k”;

dcp = Número de dias corridos entre a Data do Primeiro Desembolso das CCBs e data de cálculo, para o primeiro período de capitalização, para os demais períodos a Data de Aniversário (conforme definida na Cláusula 5.1.2, abaixo) imediatamente anterior e data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro;

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário (conforme definida na 5.1.2., abaixo) imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário (conforme definida na Cláusula 5.1.2, abaixo), sendo “dct” um número inteiro.

5.1.2. Considera-se data de aniversário o dia 06 de cada mês (“Data de Aniversário”), sendo a primeira data de aniversário em 06 de outubro de 2017.

5.1.3. Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI:

$$J_i = SDa \times (FJ - 1)$$

onde:



J_i = Valor unitário dos Juros Remuneratórios acumulados dos CRI na data de atualização.
Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme definido na fórmula constante da Cláusula 5.1.3, acima;

FJ = Fator de Juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

$$\text{Fator de Juros} = \left\{ \left[(i + 1)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}$$

onde:

$i = 8,9000\%$; e

dcp = conforme definido acima;

dct = conforme definido acima.

5.1.4. A Remuneração será devida desde a Data do Primeiro Desembolso das CCBs e será paga em parcelas mensais a partir da primeira Data de Pagamento, sendo o pagamento da Remuneração devido em cada data de pagamento ("data") relacionadas na tabela constante no Anexo I deste Termo de Securitização (sendo cada data indicada no Anexo I uma "Data de Pagamento"), observado o disposto na Cláusula 5.2 abaixo, referente à prorrogação de prazos.

5.1.5. O primeiro período de capitalização será compreendido entre a Data do Primeiro Desembolso das CCBs e a próxima Data de Aniversário. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário ("Período de Capitalização").

5.2. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente dos CRI (a) até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem que haja nenhum acréscimo aos valores a serem pagos; e (b) pelo número de dias necessários para assegurar que entre a data do recebimento dos

St







Créditos Imobiliários pela Emissora e a data do pagamento das obrigações referentes aos CRI sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis, sendo os valores de pagamento aqueles apurados conforme definido no Período de Capitalização, sem qualquer acréscimo, com exceção da data de vencimento.

5.3. Amortização Ordinária dos CRI: Os CRI serão amortizados, tanto o valor principal, quanto a Atualização Monetária e os Juros Remuneratórios, de acordo com a tabela constante do Anexo I a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA - EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Eventos de Vencimento Automático: As obrigações da Devedora constantes das CCBs poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das seguintes hipóteses, nos termos previstos no item 3.1.2. de cada uma das CCBs:

- (i) liquidação e dissolução das Devedoras, das Avalistas e/ou de qualquer Controlada Relevante;
- (ii) pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial das Devedoras, das Avalistas e/ou de qualquer Controlada Relevante;
- (iii) decretação de falência das Devedoras, das Avalistas e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, salvo se demonstrado, em até 30 (trinta) 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;

6.1.1. As hipóteses acima descritas serão consideradas como hipóteses de vencimento antecipado automático, independentemente de qualquer procedimento de consulta aos titulares dos CRI, respeitados os prazos de cura estabelecidos em cada um dos itens acima. ("Eventos de Vencimento Automático"). Na ocorrência de mencionados eventos, a Securitizadora, após observados os prazos de cura, declarará vencidas todas as obrigações das CCBs e dos CRI e exigirá das respectivas Devedoras o pagamento imediato do que for devido.

6.2. Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático: As obrigações das Devedoras constantes

5+



das respectivas CCBs, conforme abaixo, deverão ser observados os respectivos prazos de cura, se houver, deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora, Assembleia Geral dos titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das CCBs:

- (i) não cumprimento de qualquer sentença de primeira instância judicial ou arbitral, que não esteja sujeita a recurso com efeito suspensivo contra as Devedoras, as Avalistas e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, ou a não garantia do juízo, em valor unitário ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) corrigidos anualmente a partir da data de integralização dos CRI, ou seu contra valor em moedas, no prazo estipulado na respectiva decisão, não sanado pela Devedora ou pelas Avalistas no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento pela Devedora de notificação enviada pelo Credor ou pela Emissora neste sentido;
- (ii) se as Devedoras, as Avalistas e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, 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, 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 (1) R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) relacionadas com a Emitente, Avalista 2, Avalista 3 e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, e (2) R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) relacionadas com a Avalista 1, e desde que: (i) não tenham sanado tal inadimplemento no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis 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 Úteis contados da Data de Inadimplemento;
- (iii) se for protestado qualquer título de crédito contra as Devedoras, Avalistas e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes em valor superior a (1) R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), relacionadas à Emitente, a Avalista 2, a Avalista 3 e qualquer de suas Controladas Relevantes, (2) 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) relacionada com a Avalista 1; 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;
- (iv) arresto, sequestro ou penhora de bens das Devedoras ou das Avalistas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)



relacionadas à Emitente, a Avalista 2, a Avalista 3 e qualquer de suas Controladas Relevantes, (2) 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) relacionada com a Avalista 1; 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;

- (v) 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, das Devedoras ou das Avalistas (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 das Devedoras e dos Avalistas (incluindo subscritores de eventuais acordos de subscrição de ações celebrados até essa data), observado o disposto no item 6.2.1., abaixo;
- (vi) o descumprimento ou não observância de qualquer termo, avença, acordo ou obrigação estipulados nas CCBs, pelas Devedoras e por qualquer das Garantidoras e Avalistas desde que tal descumprimento ou não observância não seja sanada dentro dos respectivos prazos de cura eventualmente estabelecidos;
- (vii) o descumprimento ou não observância de qualquer termo, avença, acordo ou obrigação estipulados no Contrato de Garantia, pelas Devedoras, ou por qualquer uma das Garantidoras, desde que tal descumprimento ou não observância não seja sanada dentro dos respectivos prazos de cura disposto no Contrato de Garantia;
- (viii) não registro do Contrato de Garantia em todos os cartórios competentes, no prazo estabelecido no item 1.3. das CCBs, exceto se as respectivas Devedoras amortizarem extraordinariamente os saldos devedores das CCBs no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do término do prazo de registro de que trata o item 1.3.1. das CCBs;
- (ix) pagamento, pelas Devedoras, de lucros, dividendos e/ou de juros sobre capital próprio, caso as Devedoras estejam em mora relativamente ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações pecuniárias ou índices financeiros descritos nas CCBs, exceto os dividendos mínimos obrigatórios e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios nos exatos termos da Lei das Sociedades por Ações;

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



- (x) não cumprimento pelas Garantidoras da obrigação de registro de todos os instrumentos de compra e venda das unidades objeto da Cessão Fiduciária e das CCI Garantia perante as respectivas matrículas, dentro do prazo estabelecido no item 2.10 das CCBs, ou, alternativamente, a Amortização Parcial Extraordinária das CCBs em montante equivalente ao valor remanescente dos Instrumentos de Compra e Venda que não tenham sido registrados;
- (xi) verificação de que, em determinada data, a Razão Garantia deixou de ser observada, e que tal situação não tenha sido reestabelecida no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de notificação das Devedoras e das Garantidoras neste sentido;
- (xii) caso os Intervenientes Anuentes não formalizem a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Adicionais, dentro do prazo estabelecido no item 6 - garantias, previsto no Quadro-Resumo das CCBs;

6.2.1. Para fins das hipóteses de vencimento antecipado: (i) "Controlada" significa as sociedades controladas pela Emitente, 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, 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.

6.2.2. Caso seja realizada a alteração ou a transferência do controle acionário prevista no inciso (v) do item 6.2., acima, deverá ser deliberado em assembleia geral de titulares de CRI: (i) rescisão ou não das CCBs; ou (ii) a realização pelas respectivas Devedoras, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de realização de referida assembleia, do pagamento antecipado dos saldos devedores das CCBs. Caso os titulares de CRI optem pelo pagamento antecipado dos saldos devedores das CCBs, e a Devedora não realize o pagamento no prazo devido, ocorrerá o vencimento antecipado das CCBs.

6.2.3. A assembleia geral dos titulares dos CRI de que trata o item 6.2, acima poderá optar, mediante deliberação dos titulares dos CRI que representem a maioria dos titulares dos CRI presentes na assembleia, por não declarar vencidas antecipadamente as obrigações representadas pelas CCBs e conseqüentemente pelos



CRI.

6.2.4. O Credor ou, após a cessão dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das CCBs na hipótese de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista no item 6.2.3 acima pelo quórum mínimo de deliberação.

6.2.5. Em caso de declaração do vencimento antecipado das CCBs pelo Credor ou, após a cessão dos Créditos Imobiliários, pela Securitizadora, as Devedoras efetuarão o pagamento dos Valores do Principal não amortizado, eventuais penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pelas respectivas Devedoras nos termos das CCBs, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pelo Credor ou, após a cessão dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora, às Devedoras. Não obstante, os juros a serem pagos serão calculados *pro rata temporis* desde a data de integralização dos CRI ou do último pagamento nos termos desse Termo de Securitização, até a data do efetivo pagamento.

CLÁUSULA SÉTIMA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI

7.1. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: A Emissora amortizará extraordinariamente de forma parcial ou resgatará antecipadamente os CRI vinculados ao presente Termo de Securitização no caso de receber qualquer pagamento de qualquer uma das Devedoras a título de amortização antecipada facultativa ou obrigatória, conforme previsto nas respectivas CCBs e abaixo descrito, incluindo na hipótese de Amortização Extraordinária Parcial:

7.2. Amortização Antecipada Facultativa: A Devedora poderá realizar a amortização extraordinária, parcial ou integral, do saldo devedor das CCBs. A amortização extraordinária, total ou parcial, das CCBs deverá ser em montante equivalente ao valor atualizado do Valor Principal da respectiva cédula, de forma proporcional em caso de pagamento parcial, acrescido da Remuneração, nos termos previstos nas CCBs.

7.2.1 Sobre o Valor da Amortização Extraordinária das CCBs incidirá prêmio ("Prêmio") equivalente aos seguintes percentuais, conforme aplicável: (i) 2% (dois por cento) caso a amortização extraordinária ocorra até o 24º (vigésimo quarto mês), contado da data de emissão das CCBs; ou (ii) 1,5% (um e meio por cento) caso a amortização extraordinária ocorra dentro do 25º (vigésimo quinto) mês e o 48º

(quadragésimo oitavo mês), contado da data de emissão das CCBs. Não haverá o pagamento de Prêmio caso a amortização extraordinária ocorra após o 48º (quadragésimo oitavo mês), contado da data de emissão das CCBs.

7.3. Amortização Antecipada Obrigatória: As Devedoras deverão amortizar extraordinariamente, de forma parcial, as respectivas CCBs, sem o acréscimo do Prêmio, caso os Direitos Creditórios sejam pagos antecipadamente pelos respectivos devedores. Neste caso, o valor amortizado deverá ser equivalente ao montante dos Direitos Creditórios pagos antecipadamente.

7.4. Amortização Parcial Extraordinária: Cada uma das Devedoras deverá amortizar extraordinariamente parte da respectiva CCB em montante equivalente ao saldo remanescente dos Direitos Creditórios relativos aos Instrumentos de Venda e Compra não registrados referente aos respectivos ativos alvo ("Amortização Parcial Extraordinária"), nas seguintes hipóteses:

- (i) Caso não seja possível o registro de determinado(s) Instrumento(s) de Venda e Compra dentro do prazo estabelecido no Item 2.10. das CCBs, e não seja realizada a Substituição dos Instrumentos de Venda e Compra. Neste caso, as Devedoras deverão amortizar extraordinariamente o valor equivalente ao saldo devedor atualizado do(s) respectivo(s) Instrumento(s) de Venda e Compra dos Direitos Creditórios Adicionais não registrados; e
- (ii) Caso não seja apresentado à Emissora a totalidade dos Direitos Creditórios Adicionais, dentro do prazo estabelecido no item 6 do Quadro Resumo das CCBs. Neste caso, a Devedora deverá amortizar extraordinariamente parte das CCBs em montante equivalente ao saldo remanescente dos Direitos Creditórios Adicionais não apresentados.

7.4.1. Para a Amortização Parcial Extraordinária, a respectiva Devedora deverá notificar a Emissora dentro do prazo estabelecido no Item 2.10 das CCBs indicando o(s) Instrumento(s) de Compra e Venda que não serão registrados e a Emissora enviará à Devedora, dentro do referido prazo, os cálculos contendo o Valor da Amortização Parcial Extraordinária referente a cada instrumento não registrado.

7.4.2. Na forma estabelecida nas CCBs, as Devedoras deverão realizar a Amortização Parcial Extraordinária no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do recebimento dos cálculos contendo o Valor da Amortização Parcial Extraordinária referente a cada instrumento não registrado.



7.4.3. Após a realização da Amortização Parcial Extraordinária por qualquer uma das Devedoras, a Emissora deverá (i) recalculer o valor atualizado do saldo devedor da respectiva CCB; e (ii) liberar da Cessão Fiduciária os determinado(s) Instrumento(s) de Venda e Compra, cujos contratos foram objeto da referida amortização parcial, se for o caso, na forma estabelecida naquele instrumento, incluindo os créditos eventualmente substituídos.

7.5. Data de Amortização: Todo e qualquer amortização antecipada e/ou extraordinário dos CRI, conforme previsto nesta Cláusula Sétima, deverá considerar o efetivo pagamento nas datas de amortização dos CRI, conforme previstas no Anexo I.

7.6. Vencimento Antecipado dos CRI: A ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado automático previstos nas CCBs acarretará no vencimento antecipado automático dos CRI, ao passo que o vencimento antecipado não automático das CCBs acarretará na convocação, pela Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) dias corridos da data da ocorrência de qualquer um dos referidos eventos, uma Assembleia Geral que contará com a participação da Emissora e das Devedoras, nos termos da Cláusula 12.3 abaixo, para deliberar sobre o não vencimento antecipado dos CRI, sendo certo que o vencimento antecipado de uma das CCBs acarretará sempre no vencimento antecipado das demais CCBs.

7.6.1. A deliberação pelo não vencimento antecipado das CCBs e conseqüentemente dos CRI deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI, observado os quóruns estabelecidos no item 12.8.

7.7. Dação em Pagamento: Alternativamente, as CCBs poderão ser quitadas, em conjunto, mediante a dação de Direitos Creditórios correspondentes à 100% do Saldo Devedor das CCBs, de titularidade das Garantidoras, em pagamento da totalidade dos valores devidos pelas Devedoras nos termos das CCBs. A dação em pagamento de que trata este item será realizada mediante a formalização do competente "Termo de Liberação de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia Com Pacto Adjeto de Dação em Pagamento, Mediante Cessão de Créditos Imobiliários", conforme minuta constante do Anexo III do Contrato Garantia.

7.7.1. Para os fins do item 7.7., acima, somente poderão ser entregues em pagamento, nos termos previstos acima, Direitos Creditórios que correspondam a 100% do Saldo Devedor das CCBs, desde que os Direitos Creditórios atendam os Critérios de Elegibilidade.



7.7.2. Os Direitos Creditórios Remanescerem após a quitação das CCBs mediante a Dação em Pagamento, nos termos do item 7.7. acima, deverão ser cedidos fiduciariamente, pelas Garantidoras em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas Cessão, nos termos da minuta constante no Anexo V do Contrato Garantia.

7.7.3. Caso ocorra a Dação em Pagamento, nos termos acima previstos, o lastro dos CRI será substituído pela efetiva cessão dos Direitos Creditórios à Emissora, os quais estarão representados pelas CCI Garantia, na forma prevista no Termo de Liberação e Dação em Pagamento. Neste caso, será celebrado aditamento ao presente Termo de Securitização.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

8.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se a elaborar um relatório mensal e colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

8.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i) saldo devedor dos CRI;
- (ii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI;
- (iii) critério de correção dos CRI;
- (iv) valor pago ao Titular dos CRI no mês;
- (v) despesas recorrentes do CRI no mês e valor do Fundo de Reserva;
- (vi) valor aplicado na Conta Vinculada;

- (vii) valor recebido da Devedora no mês;
- (viii) Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI; e
- (ix) Informações detalhadas sobre a Razão de Garantia (definida na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios), incluindo a forma de cálculo e informações acerca de eventuais amortizações extraordinárias.

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

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

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

8.4. Divulgação de Informações: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários de sua competência, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia, devendo ainda enviar para o Agente Fiduciário o comprovante do envio da notificação para a Devedora, no prazo de até 5 (cinco) dias corridos contado do prazo que originalmente a Emissora deveria enviar a notificação para a Devedora nos termos das CCBs.

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

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 9º e 10 da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização e sobre as CCI, as Contas Centralizadoras e Fundo de Reserva.



9.2. Separação Patrimonial: Os Créditos Imobiliários, as CCI, as Contas Centralizadoras e o Fundo de Reserva sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate dos CRI.

9.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários, as CCI, as Contas Centralizadoras, o Fundo de Reserva estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos nas Contas Centralizadoras, bem como das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios. Em relação aos recursos que venham a ser depositados nas Contas Centralizadoras fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos em títulos de baixo risco e liquidez diária indexados ao CDI.

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

9.6. Responsabilidade da Devedora: A Devedora e os Avalistas obrigaram -se a arcar com as todas despesas relacionadas com a Emissão do CRI e da Oferta Restrita, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao registro dos CRI perante a B3 e a ANBIMA, emissão, custódia e registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e remuneração do Coordenador Líder.

9.7. Fundo de Reserva: Correrão por conta da Devedora, todas as despesas, taxas e emolumentos devidos aos serviços de notas, serviços de registro de títulos e documentos necessárias à formalização dos Documentos da Oferta, bem como todas as despesas relacionadas com a emissão dos CRI, incluindo remuneração do Coordenador Líder, assessores legais, Agente Fiduciário e

Instituição Custodiante, despesas com B3 e etc.

CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da lei, regulamentação e do presente Termo de Securitização, representar os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

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

- (i) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- (ii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- (iii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 5º e 6º, inciso VII da Instrução CVM n.º 583;
- (iv) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Instrução CVM n.º 583;
- (v) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Instrução CVM n.º 583, tratamento equitativo a todos os titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo VIII, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (vi) que é representado neste ato na forma de seu Estatuto Social;
- (vii) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação da veracidade das informações, prestadas pela Emissora, contidas no Termo;
- (viii) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela


Emissora no Termo sendo certo que (i) verificou que a garantia objeto de Cessão fiduciária dos Direitos Creditórios é suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura do presente Termo, conforme valor atribuído pelas partes no âmbito do Contrato de Garantia; (ii) verificará a constituição e exequibilidade das garantias objeto de Cessão fiduciária dos Direitos Creditórios e do Aval quando os registros dos contratos forem registradas junto aos cartórios de registro de títulos e documentos nos prazos previstos nos documentos da operação; e

(ix) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

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

10.4. Obrigações do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;



- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) manter atualizada a relação de titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (x) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (xii) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) intimar a Cedente a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, Devedora ou da Cedente, conforme o caso;
- (xv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website;

- (xvii) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época da extinção do Regime Fiduciário;
- (xviii) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;
- (xix) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) comunicar aos titulares do CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares do CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxii) divulgará em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo abaixo:
- (1) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
 - (2) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares dos CRI;
 - (3) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora (se houver) relacionados a cláusulas contratuais

destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;

- (4) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período;
- (5) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período;
- (6) constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;
- (7) destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;
- (8) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;
- (9) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, Devedora ou Cedente, neste Termo;
- (10) manutenção da suficiência e exequibilidade das Garantias;
- (11) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:
 - a) denominação da companhia ofertante;
 - b) valor da emissão;
 - c) quantidade de valores mobiliários emitidos;
 - d) espécie e garantias envolvidas;
 - e) prazo de vencimento e taxa de juros;
 - f) inadimplemento financeiro no período; e
 - g) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que

impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.

10.4.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo para proteger os direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, na forma prevista no artigo 12 da Instrução CVM 583.

10.4.2. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas no item 10.4.1. acima se, convocada a assembleia dos titulares dos CRI, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos CRI em circulação.

10.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI parcelas a (i) parcela de implantação de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga em até 05 (cinco) dias da data de assinatura deste Termo de Securitização; e (ii) parcelas de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) a serem pagas anualmente, sendo a primeira devida 5 (dias) após a data de assinatura deste Termo de Securitização, até a liquidação final dos CRI.

10.5.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da oferta inclusive durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) participação em reuniões formais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI; e (iv) 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" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) da garantia; (ii) prazos de pagamento e Remuneração; (iii) condições relacionadas a Eventos de Vencimento Antecipado; e (iv) de Assembleias Gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Oferta. Os eventos relacionados à amortização extraordinária dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. No caso de celebração de aditamentos a este Termo de Securitização, será devido ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações.



10.5.2. A remuneração definida no item 10.5 e 10.5.1 acima continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. As parcelas de remuneração do Agente Fiduciário serão atualizadas, na menor periodicidade admitida em lei, pelo IGPM, ou, na sua falta, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da primeira parcela da remuneração devida ao Agente Fiduciário, até as datas de pagamento de cada parcela da mencionada remuneração, calculadas *pro rata die* se necessário.

10.5.3. Caso a Emissora atrase o pagamento da remuneração prevista no item 10.5 acima, estará sujeita à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, incidente sobre o valor em atraso, bem como juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento.

10.5.4. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de assembleia geral dos titulares dos CRI, ata da assembleia geral dos titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros). A remuneração não inclui, ainda, as despesas com viagens, estadias, alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, transporte e publicação necessárias ao exercício de nossa função, bem como custas e despesas cartorárias em geral, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, após prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pela Emissora, despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas ao empréstimo e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento do empréstimo. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão igualmente suportadas pela Emissora. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser igualmente adiantadas pelos investidores e ressarcidas pela Emissora.

10.5.5. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas em que o Agente

Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

10.5.6. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (impostos sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto Sobre Renda e Proventos de Qualquer Natureza) e COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.6. Despesas do Agente Fiduciário: Enquanto a Emissora estiver administrando o Patrimônio Separado esta ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas com cartórios, publicações, transportes, alimentação, viagens e estadias por ela incorridas, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) (quinze) dias corridos após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

10.7. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

10.8. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (i) pelo voto de dois terços dos Titulares dos CRI, ou
- (ii) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus



deveres previstos neste Termo de Securitização.

10.8.1. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.8.2. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, devendo o mesmo ser registrado na Instituição Custodiante e comunicada à CVM.

10.3. Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade da Devedora e/ou da Emissora que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado continuarão como de responsabilidade destas e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas pelos Titulares dos CRI judicial ou extrajudicialmente.

CLÁUSULA ONZE - ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Assunção do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 11.1.3 abaixo, o Agente Fiduciário, deverá imediatamente e transitoriamente assumir a gestão do Patrimônio Separado e convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, bem como sua remuneração para tal função.

11.1.1. A Assembleia Geral a que se refere o item 11.1. acima deverá ser convocada, na forma estabelecida na cláusula a seguir, em até 5 (cinco) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 11.1.3. abaixo.

11.1.2. A Assembleia Geral deverá deliberar pela: (a) liquidação do Patrimônio Separado observado o disposto no item 11.1.5. abaixo; (b) gestão pelo Agente Fiduciário, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira; ou (c) não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



11.1.3. A critério da Assembleia Geral, conforme previsto no item 11.1. acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não, conforme os itens acima:

- (i) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (ii) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, e não devidamente elidido, no prazo legal;
- (iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (v) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, no prazo de 2 (dois) dias úteis contados das datas previstas neste Termo de Securitização, desde que esta tenha recebido os Créditos Imobiliários nos seus respectivos vencimentos;
- (vi) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou outro prazo, na hipótese de prazo específico para cumprimento de tal obrigação ter sido estipulado neste Termo de Securitização, contado a partir do recebimento de notificação a respeito enviada pelo Agente Fiduciário; ou
- (vii) a constituição de ônus e gravames sobre os Créditos Imobiliários sem a expressa anuência dos Titulares dos CRI, através de Assembleia Geral.

11.1.4. Sem prejuízo da assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nos termos do item 11.1 acima, a deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem a maioria dos presentes na Assembleia Geral, desde que correspondam a 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, conforme procedimento de convocação

abaixo.

11.1.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado aos titulares de CRI (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos titulares de CRI), conforme deliberação dos titulares de CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários e as Garantias e os eventuais recursos das Contas Centralizadoras que integram o Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos dos Créditos Imobiliários, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta, (iii) ratear os recursos entre os titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os Créditos Imobiliários e as Garantias e os eventuais recursos das Contas Centralizadoras eventualmente não realizados aos titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

CLÁUSULA DOZE - DA ASSEMBLEIA GERAL

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

12.1. Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização a Emissora se compromete a submeter previamente aos Titulares dos CRI qualquer decisão que necessite ser tomada no âmbito das CCBs.

12.2. Sem prejuízo do disposto acima fica a Emissora autorizada a celebrar aditamentos aos Contratos de Garantia de forma a: (a) cumprir com exigências dos cartórios de registro de imóveis; e/ou (b) formalizar a substituição ou reforço dos Imóveis objeto dos Contratos de Garantia, conforme previsto nos instrumentos.

12.2. Competência de Convocação: A Assembleia Geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- (i) pelo Agente Fiduciário;
- (ii) pela Emissora;
- (iii) pela CVM; ou



(iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias para primeira convocação ou de 8 (oito) dias corridos para a segunda convocação, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto no item 12.8. abaixo.

12.4. Presidência da Assembleia Geral: A presidência da Assembleia Geral nomeará, primeiramente, o presidente da Assembleia Geral.

12.5. Participação de Terceiros na Assembleia Geral: Sem prejuízo do disposto no item 12.6. abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.6. Participação do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração e execução da Garantia, caso necessário.

12.7. Direito de 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 nº 6.404/76.

12.7.1. Tendo em vista que somente os CRI em Circulação terão direito a voto, fica estabelecido que o valor dos CRI que não sejam CRI em Circulação será deduzido do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esses Titulares de CRI, contudo, o direito de serem convocados e de comparecerem a quaisquer Assembleias Gerais.

12.8. Deliberações da Assembleia Geral: As deliberações das Assembleias Gerais deverão ser

tomadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares que representem a maioria dos presentes na Assembleia Geral, desde que representem 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora e a todos os Titulares dos CRI.

12.8.1. As alterações relativas (i) às datas de amortização dos CRI, (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; e (iii) às alterações na redação das cláusulas dos eventos de vencimento antecipado das CCBs, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral.

12.8.2. A deliberação pelo não vencimento antecipado de qualquer uma das CCBs e consequentemente das demais CCBs e dos CRI, conforme previsto na Cláusula 12.8.1, deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem a maioria dos presentes na Assembleia Geral, desde que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.8.3. Caso haja alteração na legislação e/ou nas práticas contábeis aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras da Devedora que possa: (i) alterar as definições aqui estipuladas; e/ou (ii) o resultado do cálculo de tais definições e/ou dos Índices Financeiros, a Devedora deverá (a) comunicar à Emissora ou, quando da cessão dos Créditos Imobiliários, à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário, conforme o caso, sobre a referida alteração no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da publicação oficial da nova regra ou prática contábil aplicável; e (b) concomitantemente, sugerir à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário, novos Índices Financeiros e/ou definições. Nessa hipótese, a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, conforme o caso, deverá convocar assembleia geral de Titulares dos CRI para discutir e deliberar sobre a proposta de alteração dos Índices Financeiros e/ou definições à luz das novas regras ou práticas contábeis, observando-se que para este caso o quórum mínimo de instalação e deliberação da referida Assembleia Geral em primeira convocação será da maioria simples dos Titulares dos CRI presentes à Assembleia Geral.

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

CLÁUSULA TREZE - DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

(i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, não compreendidas as despesas de que trata o item 10.10. acima;

(iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;

(iv) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;

(v) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3 - Segmento CETIP UTM, BM&FBOVESPA, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(vi) despesas com a publicação de atos societários da Emissora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias Gerais dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

(vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;

(viii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos



extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;

(ix) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelo Patrimônio Separado;

(x) os tributos incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e a Garantia, desde que os Titulares dos CRI sejam considerados responsáveis tributários;

(xi) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado; e

(xii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas que: (a) forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas; ou (b) sejam de responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuída como de sua responsabilidade.

13.2. Remuneração da Emissora pela Administração do Patrimônio Separado: A Emissora receberá uma remuneração pela administração do patrimônio separado equivalente a R\$4.900,00 (quatro mil e novecentos reais) por mês, a partir do mês de emissão dos CRI, corrigido anualmente pelo IPCA, descontada do Fundo de Reserva.

13.3. Remuneração da Emissora por Reestrutura do CRI: No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas à Emissora, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais com a Devedora e/ou com os titulares de CRI; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos.

13.3.1. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) da Garantia, (ii) prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI

não são considerados reestruturação dos CRI. No caso de celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, será devido à Emissora, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações.



13.4. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pelas Devedoras ou pelas Avalistas, partes obrigadas por tais pagamentos.

13.5. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto no item 13.4. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 13.1. acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

13.5.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 13.5. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra as Devedoras, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCBs; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas

pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCBs; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA QUATORZE - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

14.1. Tratamento Tributário: Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

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.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos



residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014). 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 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%.

Nos casos de CRI emitidos observando o disposto no artigo 1º, parágrafo 1º-A, inciso III, da Lei nº 12.431/11, fica reduzida a zero a alíquota do IRF sobre os rendimentos auferidos por investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em tais CRI de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, exceto em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

(ii) IOF

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores



e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da



Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de auferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

CLÁUSULA QUINZE - PUBLICIDADE

15.1. Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, serão objeto de publicação no jornal da Emissora, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

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

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

CLÁUSULA DEZESSEIS - DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro da Instituição Custodiante: O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

CLÁUSULA DEZESETE - DOS RISCOS

17.1. 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 e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como

consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento:

RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

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

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os 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.

A Emissora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação consideráveis. A inflação e as medidas do

Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. Mais recentemente, os índices de inflação nos últimos anos foram de 4,46% em 2007, 5,90% em 2008, 4,32% em 2009, 5,90% em 2010, 6,5% em 2011, 5,84% em 2012, 5,91% em 2013, 6,14% em 2014, 10,67% em 2015, e 6,29% em 2016, de acordo com o IPCA, divulgado pelo IBGE. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Investidores está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

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

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora.

Mudanças na economia global e outros mercados emergentes

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias

Handwritten initials and a signature mark on the right margin.

Handwritten signature mark at the bottom right.



brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI.

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

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

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do Produto Interno Bruto ("PIB") tem desacelerado. Mais recentemente, pode-se verificar que o índice anual do PIB, percentualmente foi de 7,5% no ano de 2010, 2,7% no ano de 2011, 1,00% no ano de 2012, 2,7% no ano de 2013, 0,10% no ano de 2014, -2,50% no ano de 2015 e -3,58 no ano de 2016. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

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

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

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA



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

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei n.º 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

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

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

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

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

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 e de CRIs, bem como o controle, alienação e cobrança dos créditos relativos aos CRAs e CRIs. 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 ao seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle

Em 06/01/2016 a Emissora tornou-se uma subsidiária integral da Ourinvest Participações. A Controladora Ourinvest Participações S/A não possui participação societária em empresas com objetos sociais similares ao da Emissora, não existindo atualmente conflito de interesses ou outros riscos que possam afetar as atividades da Emissora.

Riscos relacionados aos seus acionistas

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

Riscos relacionados às suas controladas e coligadas

A Emissora não possui empresas controladas ou coligadas.

Riscos relacionados aos seus fornecedores

Durante o processo de originação, estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações de securitização, a Emissora contrata fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos ("Servicing"), 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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



potenciais clientes, a Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e certificado de recebíveis do agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização.

Riscos relacionados aos seus clientes

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

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais o emissor atue

Efeitos relacionados ao Setor de Securitização do Agronegócio Os riscos a que estão sujeitos os titulares de CRAs podem variar significativamente, e podem incluir, sem limitação, perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, pragas ou outros fatores naturais, redução de preços de commodities do setor agrícola nos mercados nacional e internacional, alterações em políticas de concessão de crédito que possam afetar a renda dos agricultores e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagamento, bem como outras crises econômicas que possam afetar o setor agropecuário em geral, falhas na constituição de garantias reais, insuficiência das garantias prestadas e impossibilidade de execução por perda ou desvio dos bens objeto da garantia. Efeitos relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária Já os investidores do CRI estão sujeitos aos riscos associadas à incorporação imobiliária, construção e locação e venda de imóveis dependendo da natureza do crédito imobiliário lastro dos CRIs, e podem incluir, sem limitação, inadimplência pelo devedor do crédito imobiliário, risco de obras que podem variar desde atraso na obra até em estouro no orçamento. Outro fator que pode gerar risco ao investidor são operações com concentração de locatário ou vacância desses imóveis. O setor imobiliário também está sujeito ao declínio da atividade econômica do Brasil, já que isto pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores. A verificação de um ou mais desses fatores poderá impactar negativamente o setor, afetando a emissão de CRIs pela Emissora e conseqüentemente, sua rentabilidade. Alguns riscos das operações imobiliárias devem ser analisados, como por exemplo, falhas na constituição da garantia real ou insuficiência das garantias reais prestadas, revisão judicial ou rescisão de contrato que dá origem ao direito creditório e pagamento antecipado dos

X

X

↪



direitos creditórios. Políticas e regulamentações que afetem o setor agrícola e setores relacionados podem afetar de maneira adversa as operações e a lucratividade do setor agropecuário. A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente dezenove anos de existência no país, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA E AOS AVALISTAS

A Devedora e os Avalistas são responsáveis pelo pagamento dos Créditos Imobiliários conforme previsto nas CCBs. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI depende do pagamento, pelas Devedoras e dos Avalistas, dos Créditos Imobiliários. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras e dos Avalistas poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização. Sendo assim, é fundamental que o Investidor saiba de todos os riscos que podem influenciar a situação econômico-financeira das Devedoras e dos Avalistas.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o

recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

Risco de crédito

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

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

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

Risco do Quórum de deliberação em assembleia geral de Titulares dos CRI

As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRIs, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRIs, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRIs. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que



permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Risco da existência de Credores Privilegiados

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

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

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares 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 ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

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



dos pagamentos

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

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 12 da Lei 9.514/1997, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 826.755,00 (oitocentos e vinte e seis mil setecentos e cinquenta e cinco reais), que corresponde 2,92% (dois inteiros e noventa e dois centésimos por cento) do total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Riscos de Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução judicial das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Risco de não Registro das Alienações Fiduciárias das Unidades

Os registros dos Instrumentos de Venda e Compra das Unidades dos Empreendimentos, cujos Direitos Creditórios foram cedidos fiduciariamente, e da sua respectiva cédula de crédito imobiliário e alienação fiduciária da unidade não foram finalizados, não havendo, desta forma a certeza na excussão de tal garantia em caso de inadimplemento de qualquer um dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente em garantia das CCBs. A obrigatoriedade de registro das CCI Garantia e a alienação fiduciária relativamente a cada uma das unidades é uma condição apenas para a realização da Dação em Pagamento.

Risco Relacionado à Auditoria Jurídica Realizada



A auditoria jurídica realizada para a Emissão teve escopo limitado, se atendo à análise das principais questões jurídicas das Devedoras, das Avalistas e dos Empreendimentos. No âmbito da auditoria realizada não foi possível a obtenção de determinados documentos, os quais não eram emitidos na localidade dos Empreendimentos, sendo supridos por declarações de cada uma das partes. O pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou a utilização dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente poderão ser negativamente impactados caso qualquer uma das declarações prestadas acerca das Devedoras, das Avalistas ou dos Empreendimentos seja falsa.

Risco Relacionado aos Direitos Creditórios

Os Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente são devidos pelos respectivos compradores das unidades dos Empreendimentos, de forma que, o inadimplemento dos pagamentos previstos nos Instrumentos de Venda e Compra das Unidades poderá impactar negativamente a excussão da Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, e, caso ocorra a Dação em Pagamento, o lastro dos CRI serão diretamente impactados em qualquer hipótese de inadimplemento daqueles contratos pelos respectivos compradores das unidades.

Risco Relacionado às Direitos Creditórios Central Park

O Empreendimento Central Park é detido em copropriedade com a Real Rio Grande, de forma que a Melnick Carnaúba detém 66% dos recebíveis decorrentes da venda das unidades. Caso, após a Dação em Pagamento, seja necessária a excussão da alienação fiduciária de unidades do Empreendimento Central Park, a Emissora será titular apenas de uma fração das unidades, o que pode dificultar o procedimento de excussão de tal garantia, e, ainda, a venda das unidades e o ingresso de recursos no Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DEZOITO - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

18.2. Prevalência das Disposições do Termo de Securitização: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário a



substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

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

CLÁUSULA DEZENOVE - DAS NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora:

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

At.: Sr. José Rubens Ferreira Junior

Av. Paulista, 1728, 5º andar - Bela Vista - São Paulo-SP

CEP 01310-919

Telefone: (11) 4081-4579

Fax: (11) 4081-4566

E-mail: operacao@ourinvestsecuritizadora.com.br e juridico@ourinvest.com.br

Para o Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 7, grupo 201

CEP: 22640-102, Rio de Janeiro - RJ

At.: Antonio Amaro e Monique Garcia

Tel.: (21) 3514-0000

Fax: (21) 3514-0099

E-mail: antonio.amaro@oliveiratrust.com.br; e ger1.agente@oliveiratrust.com.br;



19.1.1. Todas as comunicações decorrentes deste Termo de Securitização serão consideradas eficazes quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos.

CLÁUSULA VINTE - DO FORO

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

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

São Paulo, 06 de outubro de 2017.
(as assinaturas seguem nas próximas páginas)



(Página de assinatura 01/01 do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários" celebrado em 06 de outubro de 2017, entre a Ourinvest Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:


Alberto José Bianchi Alves

Nome:

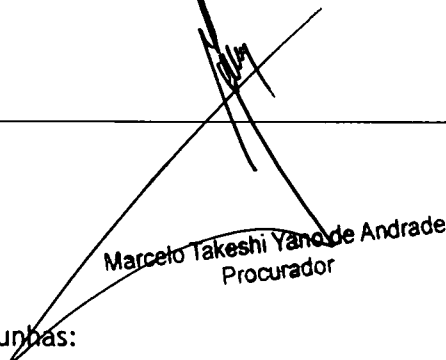
Cargo:


Sérgio Camargo Penteado
Diretor

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

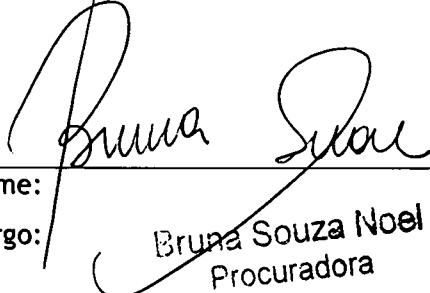
Nome:

Cargo:


Marcelo Takeshi Yano de Andrade
Procurador

Nome:

Cargo:


Bruna Souza Noel
Procuradora

Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF:

ANEXO I - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Parcela	Data de Aniversário	Data Pagamento CRI	Prazo DC	% Amortização	Amortização	Juros
0	06/10/2017					
1	06/11/2017	08/11/2017	30	0,3185%	sim	sim
2	06/12/2017	08/12/2017	30	0,4311%	sim	sim
3	06/01/2018	09/01/2018	30	0,9260%	sim	sim
4	06/02/2018	08/02/2018	30	0,8578%	sim	sim
5	06/03/2018	08/03/2018	30	0,4229%	sim	sim
6	06/04/2018	10/04/2018	30	0,8614%	sim	sim
7	06/05/2018	08/05/2018	30	2,1490%	sim	sim
8	06/06/2018	08/06/2018	30	0,5580%	sim	sim
9	06/07/2018	10/07/2018	30	0,4267%	sim	sim
10	06/08/2018	08/08/2018	30	0,4434%	sim	sim
11	06/09/2018	11/09/2018	30	0,3379%	sim	sim
12	06/10/2018	09/10/2018	30	1,0079%	sim	sim
13	06/11/2018	08/11/2018	30	0,5514%	sim	sim
14	06/12/2018	10/12/2018	30	0,6054%	sim	sim
15	06/01/2019	08/01/2019	30	2,1631%	sim	sim
16	06/02/2019	08/02/2019	30	0,4678%	sim	sim
17	06/03/2019	08/03/2019	30	0,2731%	sim	sim
18	06/04/2019	09/04/2019	30	0,2764%	sim	sim
19	06/05/2019	08/05/2019	30	0,2798%	sim	sim
20	06/06/2019	10/06/2019	30	0,2974%	sim	sim
21	06/07/2019	09/07/2019	30	0,2869%	sim	sim
22	06/08/2019	08/08/2019	30	0,2905%	sim	sim
23	06/09/2019	10/09/2019	30	0,2941%	sim	sim
24	06/10/2019	08/10/2019	30	0,2978%	sim	sim
25	06/11/2019	08/11/2019	30	0,3015%	sim	sim
26	06/12/2019	10/12/2019	30	0,3053%	sim	sim
27	06/01/2020	08/01/2020	30	1,3440%	sim	sim
28	06/02/2020	10/02/2020	30	0,5226%	sim	sim
29	06/03/2020	10/03/2020	30	0,3329%	sim	sim
30	06/04/2020	08/04/2020	30	0,3256%	sim	sim
31	06/05/2020	08/05/2020	30	0,3298%	sim	sim
32	06/06/2020	09/06/2020	30	0,3467%	sim	sim
33	06/07/2020	08/07/2020	30	0,3362%	sim	sim
34	06/08/2020	10/08/2020	30	0,3406%	sim	sim
35	06/09/2020	09/09/2020	30	0,3395%	sim	sim
36	06/10/2020	08/10/2020	30	0,3246%	sim	sim
37	06/11/2020	10/11/2020	30	0,3121%	sim	sim
38	06/12/2020	08/12/2020	30	0,3161%	sim	sim
39	06/01/2021	08/01/2021	30	1,3728%	sim	sim
40	06/02/2021	09/02/2021	30	0,5446%	sim	sim
41	06/03/2021	09/03/2021	30	0,3448%	sim	sim

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature.



42	06/04/2021	08/04/2021	30	0,3429%	sim	sim
43	06/05/2021	10/05/2021	30	0,3473%	sim	sim
44	06/06/2021	08/06/2021	30	0,3676%	sim	sim
45	06/07/2021	08/07/2021	30	0,3567%	sim	sim
46	06/08/2021	10/08/2021	30	0,3565%	sim	sim
47	06/09/2021	09/09/2021	30	0,3505%	sim	sim
48	06/10/2021	08/10/2021	30	0,3525%	sim	sim
49	06/11/2021	09/11/2021	30	0,3571%	sim	sim
50	06/12/2021	08/12/2021	30	0,3617%	sim	sim
51	06/01/2022	10/01/2022	30	1,4708%	sim	sim
52	06/02/2022	08/02/2022	30	0,6014%	sim	sim
53	06/03/2022	08/03/2022	30	0,3942%	sim	sim
54	06/04/2022	08/04/2022	30	0,3995%	sim	sim
55	06/05/2022	10/05/2022	30	0,4049%	sim	sim
56	06/06/2022	08/06/2022	30	0,4178%	sim	sim
57	06/07/2022	08/07/2022	30	0,4093%	sim	sim
58	06/08/2022	09/08/2022	30	0,4118%	sim	sim
59	06/09/2022	09/09/2022	30	0,4174%	sim	sim
60	06/10/2022	10/10/2022	30	0,4232%	sim	sim
61	06/11/2022	08/11/2022	30	0,4290%	sim	sim
62	06/12/2022	08/12/2022	30	0,4349%	sim	sim
63	06/01/2023	10/01/2023	30	1,5543%	sim	sim
64	06/02/2023	08/02/2023	30	0,6923%	sim	sim
65	06/03/2023	08/03/2023	30	0,4728%	sim	sim
66	06/04/2023	11/04/2023	30	0,4795%	sim	sim
67	06/05/2023	09/05/2023	30	0,4864%	sim	sim
68	06/06/2023	09/06/2023	30	0,5086%	sim	sim
69	06/07/2023	10/07/2023	30	0,5008%	sim	sim
70	06/08/2023	08/08/2023	30	0,5081%	sim	sim
71	06/09/2023	11/09/2023	30	0,5155%	sim	sim
72	06/10/2023	10/10/2023	30	0,5231%	sim	sim
73	06/11/2023	08/11/2023	30	0,5309%	sim	sim
74	06/12/2023	08/12/2023	30	0,5388%	sim	sim
75	06/01/2024	09/01/2024	30	1,7348%	sim	sim
76	06/02/2024	08/02/2024	30	0,8102%	sim	sim
77	06/03/2024	08/03/2024	30	0,5753%	sim	sim
78	06/04/2024	09/04/2024	30	0,5841%	sim	sim
79	06/05/2024	08/05/2024	30	0,5931%	sim	sim
80	06/06/2024	10/06/2024	30	0,6187%	sim	sim
81	06/07/2024	09/07/2024	30	0,6120%	sim	sim
82	06/08/2024	08/08/2024	30	0,6216%	sim	sim
83	06/09/2024	10/09/2024	30	0,6314%	sim	sim
84	06/10/2024	08/10/2024	30	0,6415%	sim	sim
85	06/11/2024	08/11/2024	30	0,6517%	sim	sim
86	06/12/2024	10/12/2024	30	0,6622%	sim	sim
87	06/01/2025	08/01/2025	30	1,9674%	sim	sim

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



88	06/02/2025	10/02/2025	30	0,9729%	sim	sim
89	06/03/2025	10/03/2025	30	0,7185%	sim	sim
90	06/04/2025	08/04/2025	30	0,7306%	sim	sim
91	06/05/2025	08/05/2025	30	0,7430%	sim	sim
92	06/06/2025	10/06/2025	30	0,7736%	sim	sim
93	06/07/2025	08/07/2025	30	0,7689%	sim	sim
94	06/08/2025	08/08/2025	30	0,7822%	sim	sim
95	06/09/2025	09/09/2025	30	0,7959%	sim	sim
96	06/10/2025	08/10/2025	30	0,8099%	sim	sim
97	06/11/2025	10/11/2025	30	0,8061%	sim	sim
98	06/12/2025	09/12/2025	30	0,8204%	sim	sim
99	06/01/2026	08/01/2026	30	2,2798%	sim	sim
100	06/02/2026	10/02/2026	30	1,1722%	sim	sim
101	06/03/2026	10/03/2026	30	0,8983%	sim	sim
102	06/04/2026	08/04/2026	30	0,9151%	sim	sim
103	06/05/2026	08/05/2026	30	0,9323%	sim	sim
104	06/06/2026	09/06/2026	30	0,9658%	sim	sim
105	06/07/2026	08/07/2026	30	0,9640%	sim	sim
106	06/08/2026	10/08/2026	30	0,9826%	sim	sim
107	06/09/2026	09/09/2026	30	0,9982%	sim	sim
108	06/10/2026	08/10/2026	30	1,0178%	sim	sim
109	06/11/2026	10/11/2026	30	1,0380%	sim	sim
110	06/12/2026	08/12/2026	30	1,0512%	sim	sim
111	06/01/2027	08/01/2027	30	2,7155%	sim	sim
112	06/02/2027	11/02/2027	30	1,4589%	sim	sim
113	06/03/2027	09/03/2027	30	1,1535%	sim	sim
114	06/04/2027	08/04/2027	30	1,1780%	sim	sim
115	06/05/2027	10/05/2027	30	1,1958%	sim	sim
116	06/06/2027	08/06/2027	30	1,2453%	sim	sim
117	06/07/2027	08/07/2027	30	1,2491%	sim	sim
118	06/08/2027	10/08/2027	30	1,2769%	sim	sim
119	06/09/2027	09/09/2027	30	1,3008%	sim	sim
120	06/10/2027	08/10/2027	30	1,3305%	sim	sim
121	06/11/2027	09/11/2027	30	1,3612%	sim	sim
122	06/12/2027	08/12/2027	30	1,3848%	sim	sim
123	06/01/2028	10/01/2028	30	3,3518%	sim	sim
124	06/02/2028	08/02/2028	30	1,8972%	sim	sim
125	06/03/2028	08/03/2028	30	1,5436%	sim	sim
126	06/04/2028	10/04/2028	30	1,5744%	sim	sim
127	06/05/2028	09/05/2028	30	1,6010%	sim	sim
128	06/06/2028	08/06/2028	30	1,6710%	sim	sim
129	06/07/2028	10/07/2028	30	1,6865%	sim	sim
130	06/08/2028	08/08/2028	30	1,7318%	sim	sim
131	06/09/2028	11/09/2028	30	1,7790%	sim	sim
132	06/10/2028	10/10/2028	30	1,8284%	sim	sim
133	06/11/2028	08/11/2028	30	1,8801%	sim	sim

[Handwritten signature]
[Handwritten mark]

[Handwritten mark]



134	06/12/2028	08/12/2028	30	1,9343%	sim	sim
135	06/01/2029	09/01/2029	30	4,4181%	sim	sim
136	06/02/2029	08/02/2029	30	2,6261%	sim	sim
137	06/03/2029	08/03/2029	30	2,2053%	sim	sim
138	06/04/2029	10/04/2029	30	2,2764%	sim	sim
139	06/05/2029	08/05/2029	30	2,3516%	sim	sim
140	06/06/2029	08/06/2029	30	2,4683%	sim	sim
141	06/07/2029	10/07/2029	30	2,5111%	sim	sim
142	06/08/2029	08/08/2029	30	2,6003%	sim	sim
143	06/09/2029	11/09/2029	30	2,6950%	sim	sim
144	06/10/2029	09/10/2029	30	2,7898%	sim	sim
145	06/11/2029	08/11/2029	30	2,8897%	sim	sim
146	06/12/2029	10/12/2029	30	2,9962%	sim	sim
147	06/01/2030	08/01/2030	30	6,5103%	sim	sim
148	06/02/2030	08/02/2030	30	4,1130%	sim	sim
149	06/03/2030	08/03/2030	30	3,5792%	sim	sim
150	06/04/2030	09/04/2030	30	3,7341%	sim	sim
151	06/05/2030	08/05/2030	30	3,9158%	sim	sim
152	06/06/2030	10/06/2030	30	4,1371%	sim	sim
153	06/07/2030	09/07/2030	30	4,2976%	sim	sim
154	06/08/2030	08/08/2030	30	4,5332%	sim	sim
155	06/09/2030	10/09/2030	30	4,7838%	sim	sim
156	06/10/2030	08/10/2030	30	5,0718%	sim	sim
157	06/11/2030	08/11/2030	30	5,3691%	sim	sim
158	06/12/2030	10/12/2030	30	5,7155%	sim	sim
159	06/01/2031	08/01/2031	30	12,0884%	sim	sim
160	06/02/2031	10/02/2031	30	7,0775%	sim	sim
161	06/03/2031	10/03/2031	30	7,6625%	sim	sim
162	06/04/2031	08/04/2031	30	8,2748%	sim	sim
163	06/05/2031	08/05/2031	30	9,1069%	sim	sim
164	06/06/2031	10/06/2031	30	8,4165%	sim	sim
165	06/07/2031	08/07/2031	30	9,2771%	sim	sim
166	06/08/2031	08/08/2031	30	10,0921%	sim	sim
167	06/09/2031	09/09/2031	30	11,1684%	sim	sim
168	06/10/2031	08/10/2031	30	12,5766%	sim	sim
169	06/11/2031	10/11/2031	30	14,4848%	sim	sim
170	06/12/2031	09/12/2031	30	16,9005%	sim	sim
171	06/01/2032	08/01/2032	30	38,3879%	sim	sim
172	06/02/2032	12/02/2032	30	16,2005%	sim	sim
173	06/03/2032	09/03/2032	30	18,5575%	sim	sim
174	06/04/2032	08/04/2032	30	20,7775%	sim	sim
175	06/05/2032	10/05/2032	30	24,2410%	sim	sim
176	06/06/2032	08/06/2032	30	29,1730%	sim	sim
177	06/07/2032	08/07/2032	30	34,9500%	sim	sim
178	06/08/2032	10/08/2032	30	49,2559%	sim	sim
179	06/09/2032	09/09/2032	30	100,0000%	sim	sim

[Handwritten signature]
X

[Handwritten mark]



[Handwritten signature]
+

[Handwritten mark]

JURIDICO
INVEST

ANEXO II - IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 06 de outubro de 2017.
---------------------------------------	---

SÉRIE	Única	NÚMERO	MELNICK01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	-------	--------	-----------	-------------	----------

1. EMISSORA			
RAZÃO SOCIAL: OURINVEST SECURITIZADORA S.A.			
CNPJ/MF: 12.320.349/0001-90			
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1728 - 5º andar			
CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/MF: 36.113.876/0001-91					
ENDEREÇO: Avenida das Américas, 3434, Bloco 7 - grupo 201					
CEP	22640-102	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: MELNICK EVEN CARNAÚBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA (" <u>Melnick Carnaúba</u> ")					
CNPJ/MF: 21.044.491/0001-42					
ENDEREÇO: Rua Carlos Trein Filho, nº 551 - Bairro Auxiliadora					
CEP	90450-120	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS

4. TÍTULOS			
Cédula de Crédito Bancário nº 2017100602, emitida pela Melnick Carnaúba em favor do Banco Modal S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Torre Pão de Açúcar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0001-62 (" <u>Originador</u> ") e posteriormente cedida à Emissora, no valor de R\$ 7.330.388,26 (sete milhões, trezentos e trinta mil, trezentos e oitenta e oito reais e vinte e seis centavos) (" <u>CCB Central Park</u> ").			

4.1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Proprietária	Empreendimento	Localização	Matrícula	Cartório de Registro
--------------	----------------	-------------	-----------	----------------------



	Imobiliário			de Imóveis
MELNICK EVEN CARNAÚBA EMPREENDIMEN TO IMOBILIÁRIO LTDA.	Central Park	Av. João Oliveira, 130 Rio Grande RS	70.598	Registro de Imóveis do Rio Grande/RS

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 7.330.388,26 (sete milhões, trezentos e trinta mil, trezentos e oitenta e oito reais e vinte e seis centavos).

6. GARANTIA

Nos termos da CCB Central Park, (i) foi prestado o Aval pelas Avalistas; e (ii) foram cedidos fiduciariamente os Direitos Creditórios em garantia das obrigações relativas aos Créditos Imobiliários, e, nos termos previstos na respectiva CCB, no prazo de 12 (doze) meses a contar das respectivas datas de emissão, serão cedidos novos direitos creditórios que passarão a integrar a garantia outorgada nesta data.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Valor do Principal	R\$ 7.330.388,26 (sete milhões, trezentos e trinta mil, trezentos e oitenta e oito reais e vinte e seis centavos), na Data de Emissão.
Juros Remuneratórios	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), acrescido de juros remuneratórios de 8,90% (oito inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, calculados a partir de um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da data do primeiro desembolso da CCB Central Park (" <u>Data do Primeiro Desembolso</u> "), de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado da CCB Central Park.
Data do Primeiro Vencimento de Juros	07/11/2017.
Data do Primeiro Vencimento do Principal	07/11/2017.
Data de Vencimento Final	09/08/2032

Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB Central Park.
Encargos	(i) sobre o saldo devedor vencido e não pago, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a Data de Vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora; e (ii) sobre o saldo devedor vencido e não pago acrescido dos encargos calculados na forma dos item (i) acima, multa não indenizatória de 5% (cinco por cento).
Atualização Monetária	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB Central Park.
Periodicidade de Pagamento	Mensal



CÉDULA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 06 de outubro de 2017.
---------------------------------------	---

SÉRIE	Única	NÚMERO	MELNICK02	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	-------	--------	-----------	-------------	----------

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: OURINVEST SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ/MF: 12.320.349/0001-90					
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1728 - 5º andar					
CIDADE	São Paulo			UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/MF: 36.113.876/0001-91					
ENDEREÇO: Avenida das Américas, 3434, Bloco 7 - grupo 201					
CEP	22640-102	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: MELNICK EVEN CAMÉLIA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA (" <u>Melnick Camélia</u> ");					
CNPJ/MF: 22.872.901/0001-06					
ENDEREÇO: Rua Carlos Trein Filho, nº 551 - Bairro Auxiliadora					
CEP	90450-120	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS

4. TÍTULOS					
Cédula de Crédito Bancário nº 2017100601, emitida pela Melnick Camélia em favor do Banco Modal S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Torre Pão de Açúcar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0001-62 (" <u>Originador</u> ") e posteriormente cedida à Emissora, no valor de R\$ 13.423.994,65 (treze milhões, quatrocentos e vinte e três mil, novecentos e noventa e quatro reais e sessenta e cinco centavos) (" <u>CCB Bela Vista</u> ").					

4.1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Proprietária	Empreendimento Imobiliário	Localização	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis
--------------	----------------------------	-------------	-----------	---------------------------------



MELNICK EVEN CAMÉLIA EMPREENDIMEN TO IMOBILIÁRIO LTDA.	Bela Vista	Rua João Borba Maurenre, 202 Gravataí RS	25.318	Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí /RS
--	------------	--	--------	--

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 13.423.994,65 (treze milhões, quatrocentos e vinte e três mil, novecentos e noventa e quatro reais e sessenta e cinco centavos).

6. GARANTIA

Nos termos da CCB Bela Vista, (i) foi prestado o Aval pelas Avalistas; e (ii) foram cedidos fiduciariamente os Direitos Creditórios em garantia das obrigações relativas aos Créditos Imobiliários, e, nos termos previstos na respectiva CCB, no prazo de 12 (doze) meses a contar das respectivas datas de emissão, serão cedidos novos direitos creditórios que passarão a integrar a garantia outorgada nesta data.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Valor do Principal	R\$ 13.423.994,65 (treze milhões, quatrocentos e vinte e três mil, novecentos e noventa e quatro reais e sessenta e cinco centavos), na Data de Emissão.
Juros Remuneratórios	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), acrescido de juros remuneratórios de 8,90% (oito inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, calculados a partir de um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da data do primeiro desembolso da CCB Bela Vista (" <u>Data do Primeiro Desembolso</u> "), de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado da CCB Bela Vista.
Data do Primeiro Vencimento de Juros	07/11/2017.
Data do Primeiro Vencimento do Principal	07/11/2017.
Data de Vencimento Final	08/09/2032

Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB Bela Vista.
Encargos	(iii) sobre o saldo devedor vencido e não pago, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a Data de Vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora; e (iv) sobre o saldo devedor vencido e não pago acrescido dos encargos calculados na forma dos item (i) acima, multa não indenizatória de 5% (cinco por cento).
Atualização Monetária	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB Bela Vista.
Periodicidade de Pagamento	Mensal









CÉDULA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 06 de outubro de 2017.
---------------------------------------	---

SÉRIE	Única	NÚMERO	MELNICK03	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	-------	--------	-----------	-------------	----------

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: OURINVEST SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ/MF: 12.320.349/0001-90					
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1728 - 5º andar					
CIDADE	São Paulo			UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/MF: 36.113.876/0001-91					
ENDEREÇO: Avenida das Américas, 3434, Bloco 7 - grupo 201					
CEP	22640-102	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: FRIZZO MELNICK EVEN RESERVA DO LAGO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA ("Melnick Frizzo");					
CNPJ/MF: 22.967.374/0001-13					
ENDEREÇO: Rua Carlos Trein Filho, nº 551 - Bairro Auxiliadora					
CEP	90450-120	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS

4. TÍTULOS					
Cédula de Crédito Bancário nº 2017100603, emitida pela Melnick Frizzo em favor do Banco Modal S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Torre Pão de Açúcar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0001-62 (" <u>Originador</u> ") e posteriormente cedida à Emissora, no valor de R\$ 7.557.567,24 (sete milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e sessenta e sete reais e vinte e quatro centavos) (" <u>CCB Reserva do Lago</u> ").					

4.1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Proprietária	Empreendimento Imobiliário	Localização	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis
--------------	----------------------------	-------------	-----------	---------------------------------



FRIZZO MELNICK EVEN RESERVA DO LAGO EMPREENDIMEN TO IMOBILIÁRIO LTDA.	Reserva do Lago	Avenida Arroio Feijó, 2425 Porto Alegre RS	48.224	Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Zona de Porto Alegre /RS
---	-----------------	---	--------	--

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 7.557.567,24 (sete milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e sessenta e sete reais e vinte e quatro centavos).

6. GARANTIA
Nos termos da CCB Reserva do Lago, (i) foi prestado o Aval pelas Avalistas; e (ii) foram cedidos fiduciariamente os Direitos Creditórios em garantia das obrigações relativas aos Créditos Imobiliários, e, nos termos previstos na respectiva CCB, no prazo de 12 (doze) meses a contar das respectivas datas de emissão, serão cedidos novos direitos creditórios que passarão a integrar a garantia outorgada nesta data.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Valor do Principal	R\$ 7.557.567,24 (sete milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e sessenta e sete reais e vinte e quatro centavos), na Data de Emissão.
Juros Remuneratórios	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), acrescido de juros remuneratórios de 8,90% (oito inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, calculados a partir de um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da data do primeiro desembolso da CCB Reserva do Lago (" <u>Data do Primeiro Desembolso</u> "), de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado da CCB Reserva do Lago.
Data do Primeiro Vencimento de Juros	07/11/2017.
Data do Primeiro Vencimento do Principal	07/11/2017.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



Data de Vencimento Final	08/09/2032
Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB Reserva do Lago.
Encargos	(v) sobre o saldo devedor vencido e não pago, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a Data de Vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora; e (vi) sobre o saldo devedor vencido e não pago acrescido dos encargos calculados na forma dos item (i) acima, multa não indenizatória de 5% (cinco por cento).
Atualização Monetária	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB Reserva do Lago.
Periodicidade de Pagamento	Mensal



ANEXO III - DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM
Nº 414

OURINVEST SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, CEP 01310-919, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série de sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que o **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 7, grupo 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu estatuto social, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 06 de outubro de 2017.

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

Nome: J. Balbino
Cargo:

Sarah Balestero
RG 34.058.605-9 SSP/SP

Nome: Nelson de Campos Junior
Cargo:

Nelson de Campos Junior
Diretor



ANEXO IV - DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTAS NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/2004 E NO ARTIGO 12, INCISO IX, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 28/83

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 7, grupo 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414 e, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 583, de 20 de dezembro de 2013, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 10ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da OURINVEST SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, CEP 01310-919, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF 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 OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder 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, 06 de outubro de 2017.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Agente Fiduciário

Nome:
Cargo:



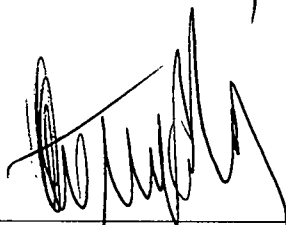
ANEXO V - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA
INSTRUÇÃO CVM Nº 414/2004

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Coordenador Líder”) da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão (“Emissão”) da OURINVEST SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, CEP 01310-919, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.320.349/0001-90 (“Emissora”), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

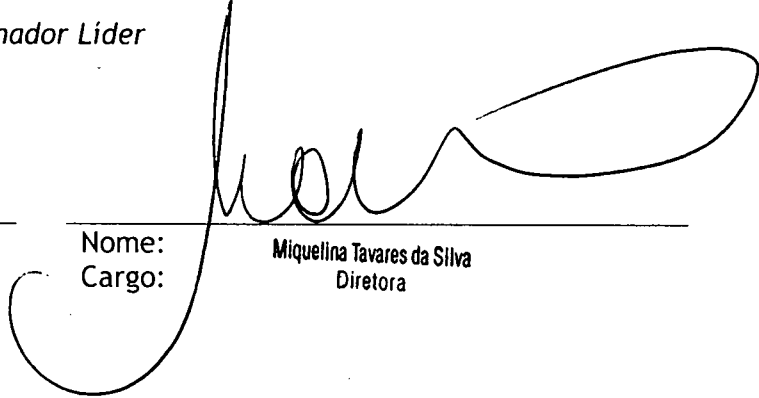
São Paulo, 06 de outubro de 2017.

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Coordenador Líder



Nome:
Cargo: **Samuel J. E. Cester**
Diretor



Nome:
Cargo: **Miquelina Tavares da Silva**
Diretora



ANEXO VI - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO
ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/2004

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 7, grupo 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*" firmado, em 06 de outubro de 2017 ("Escritura de Emissão"), pela OURINVEST SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, CEP 01310-919, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.320.349/0001-90 ("Emissora"), por meio do qual foram emitidas pela Emissora as Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI"), **DECLARA**, que em 06 de outubro de 2017 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 a custódia da Escritura de Emissão, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, a custódia e registro do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da OURINVEST SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, CEP 01310-919, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.320.349/0001-90 ("Securizadora"), datado de 06 de outubro de 2017 e sobre as quais a Securizadora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, 06 de outubro de 2017.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Instituição Custodiante

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Endereço: Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 7, Sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102
Cidade / Estado: Rio de Janeiro / Rio de Janeiro
CNPJ nº: 36.113.876/0001-91
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Cesar Reinaldo Leal Pinto
Número do Documento de Identidade: 20870-1 CRE 1ª região
CPF nº: 371.893.797-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 10ª
Número da Série: 1ª
Emissor: OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
Quantidade: 566
Forma: Nominativa 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, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 06 de outubro de 2017.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO VII

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

Emissora: OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 19/08/2021	
Taxa de Juros: 130% do CDI.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das Cédulas de Crédito Bancário nº STUB01, STUB02, TEC01 e TEC02 ("CCBs"); (ii) Alienação Fiduciária sobre os imóveis devidamente descritos no Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, conforme aditado, para garantir as CCBs; e (iii) Aval prestado pela Tecnisa S.A. e Stuhlberger - W - Incorporações, Construções e Participações LTDA, para garantia das CCBs STUB01 e STUB02.	

Emissora: OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 1500
Data de Vencimento: 10/01/2022	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Garantias: (i) Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos à operação; (ii) Aval prestado pelo Sr. Carlos Fernando Carvalho no âmbito da CCB; (iii) Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos no Anexo II ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças; (iv) Cessão Fiduciária dos recebíveis oriundos da locação das unidades autônomas, constituídos nos respectivos "Instrumento Particular de Locação de Imóvel para Fins Residenciais e Outras Avenças", celebrados entre a Fiduciante e os respectivos locatários das Unidades.	

