



## **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

### **CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 31ª e 32ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA**

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

Celebrado entre

**OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**  
*na qualidade de Emissora*

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

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### SEÇÃO I – PARTES

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

**OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, pessoa jurídica constituída sob a forma de sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma de seu atos societários constitutivos; e

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-0004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seu atos societários constitutivos.

Resolvem firmar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 31ª e 32ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A.*, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, de acordo com a Lei nº 9.514, a Instrução CVM nº 414 e a Instrução CVM nº 476, conforme os termos e condições a seguir descritos:

### SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS

Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, no singular ou no plural, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, sendo certo que quaisquer termos utilizados em letras maiúsculas, eventualmente não definidos neste instrumento, terão o significado a eles atribuídos na CCB.

“ <b>Acionista</b> ”	A <b>Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco C, 2º andar, Sala 203, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 06.138.869/0001-83.
“ <b>Ações</b> ”	As ações representativas de 49,00% (quarenta e nove por cento) do capital social da SPE Bandeira, as quais são de titularidade da Acionista, incluindo todas as Distribuições.
“ <b>Agente Fiduciário</b> ”	A <b>H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b> , devidamente qualificada no preâmbulo do presente instrumento.
“ <b>Alienações Fiduciárias</b> ”	São a Alienação Fiduciária de Ações, a Alienação Fiduciária de Quotas Barolo e Alienação Fiduciária de Quotas Viseu, quando mencionadas em conjunto.
“ <b>Alienação Fiduciária de Ações</b> ”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre a totalidade das Ações, pela Acionista, na qualidade de proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do

	Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.
“Alienação Fiduciária de Quotas Barolo”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre a totalidade das Quotas Barolo, pelas Quotistas, na qualidade de proprietárias e fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Barolo.
“Alienação Fiduciária de Quotas Viseu”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre a totalidade das Quotas Viseu, pelas Quotistas, na qualidade de proprietárias e fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Viseu.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Assembleia”	A assembleia geral dos Titulares de CRI, conforme prevista na Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;
“Aval”	A garantia fidejussória prestada pela Avalista, nos termos da CCB.
“Avalista”	A <b>Lindenberg Investimentos Ltda.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco C, 2º andar, Sala 14, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 32.218.933/0001-46.
“BACEN”	O Banco Central do Brasil.
“Barolo”	A <b>Barolo Incorporação Ltda.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, 2º andar, Sala 220, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 33.657.273/0001-62.
“B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão”	A “ <b>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip UTM</b> ”, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“CCB” ou “Cédula”	A Cédula de Crédito Bancário nº CAL190820 emitida pela Devedora em favor da Cedente, por meio da qual a Cedente concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação na forma descrita na CCB.
“CCI”	A Cédula de Crédito Imobiliário a ser emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio da celebração da Escritura de Emissão de CCI.

<b>“Cedente”</b>	A <b>CHB – Companhia Hipotecaria Brasileira</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Rua João Pessoa, nº 267, 5º andar, Cidade Alta, CEP 59.025-500, inscrita no CNPJ sob o nº 10.694.628/0001-98.
<b>“CETIP21”</b>	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão.
<b>“Código ANBIMA”</b>	O <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários.</i>
<b>“Condições Precedentes”</b>	São as Condições Precedentes Gerais, as Condições Precedentes para Liberação Bandeira, as Condições Precedentes para Liberação Barolo e as Condições Precedentes para Liberação Viseu, quando mencionadas em conjunto.
<b>“Condições Precedentes Gerais”</b>	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que quaisquer recursos oriundos da CCB sejam disponibilizados à Devedora, conforme descritas na CCB.
<b>“Condições Precedentes para Liberação Barolo”</b>	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos oriundos da Liberação Barolo sejam disponibilizados à Devedora, na forma estabelecida na CCB.
<b>“Condições Precedentes para Liberação Bandeira”</b>	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos oriundos da Liberação Bandeira sejam disponibilizados à Devedora, na forma estabelecida na CCB.
<b>“Condições Precedentes para Liberação Viseu”</b>	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos oriundos da Liberação Viseu sejam disponibilizados à Devedora, na forma estabelecida na CCB.
<b>“Conta Centralizadora”</b>	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 4403-2, mantida na agência nº 2374 do Banco Bradesco S.A. (Banco nº 237).
<b>“Conta da Devedora”</b>	A conta corrente de titularidade da Devedora de nº 60817-0 mantida na agência nº 0061 do Banco Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341).
<b>“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”</b>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Acionista, na qualidade de proprietária e fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, bem como pela Devedora e pela SPE Bandeira, na qualidade de intervenientes, para constituição da

	Alienação Fiduciárias de Ações.
<b>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Barolo”</b>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pelas Quotistas, na qualidade de proprietárias e fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, bem como pela Devedora e pela Barolo, na qualidade de intervenientes, para constituição da Alienação Fiduciárias de Quotas Barolo.
<b>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Viseu”</b>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pelas Quotistas, na qualidade de proprietárias e fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, bem como pela Devedora e pela Viseu, na qualidade de intervenientes, para constituição da Alienação Fiduciárias de Quotas Viseu.
<b>“Contratos de Alienação Fiduciária”</b>	São o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Barolo e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Viseu, quando mencionados em conjunto.
<b>“Contrato de Cessão”</b>	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Cedente, na qualidade de cedente, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária, bem como a Devedora e as Garantidoras, na qualidade de intervenientes, por meio do qual os Créditos Imobiliários são cedidos à Securitizadora.
<b>“Contrato de Distribuição”</b>	O <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 31ª e 32ª Séries da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.</i> , celebrado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder.
<b>“Coordenador Líder”</b>	A <b>Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04
<b>“Créditos Imobiliários”</b>	São todos os direitos creditórios decorrentes da CCB e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora ou pela Avalista, ou titulados pela Credora, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, correção, juros remuneratórios, atualizações (se aplicáveis), Prêmio de Pagamento Antecipado, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e

	demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB.
<b>“Credora”</b>	A respectiva credora dos Créditos Imobiliários, de forma que, originalmente, o termo “Credora” se refere à Cedente, <u>mas, após a celebração do Contrato de Cessão, o termo “Credora” passará a indicar exclusivamente a Securitizadora, de acordo com o disposto na Cláusula 13.13. e seguintes da CCB.</u>
<b>“CRI em Circulação”</b>	Para fins de constituição de quórum, serão considerados como “CRI em Circulação” todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possua em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade: (i) de controlador direto e/ou indireto da Emissora e/ou da Devedora; (ii) de qualquer das controladas ou coligadas, direta ou indiretamente da Emissora e/ou da Devedora; (iii) dos diretores ou conselheiros da Emissora e/ou da Devedora e respectivos cônjuges; (iv) de funcionários (e respectivos cônjuges) da Emissora e/ou da Devedora e (v) de Titular dos CRI que não tenha aportado recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para arcar com sua respectiva parte de obrigações de aporte de recursos no Patrimônio Separado para arcar com eventuais despesas necessárias para manutenção do referido patrimônio e defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, se aplicável.
<b>“CRI”</b>	Os certificados de recebíveis imobiliários das 31ª e 32ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514.
<b>“CRI Seniores”:</b>	Os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 31ª Série da 1ª Emissão da Emissora. Os CRI Seniores têm preferência no recebimento dos pagamentos de Juros Remuneratórios e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Juniores.
<b>“CRI Juniores”:</b>	Os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 32ª Série da 1ª Emissão da Emissora. Os CRI Juniores recebem os pagamentos de Juros Remuneratórios e encargos moratórios eventualmente incorridos, somente após o pagamento dos CRI Seniores.
<b>“Cronograma de Pagamentos”</b>	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I, que estabelece as Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações de amortização e Juros Remuneratórios, nos termos deste instrumento.
<b>“CSLL”</b>	A Contribuição Social Sobre Lucro Líquido.
<b>“CVM”</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Cálculo”</b>	É todo dia 10 (dez) de cada mês.

“Data de Emissão”	19 de agosto de 2020.
“Data de Pagamento”	Cada uma das datas de pagamento de amortização e/ou de Juros Remuneratórios estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Integralização dos CRI”	Cada data em que ocorrer uma integralização dos CRI ou, se realizada em parcela única, a data em que ocorrer a integralização de todos os CRI.
“Data de Primeira Integralização”	A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI.
“Data de Vencimento”	A última Data de Pagamento estipulada no Cronograma de Pagamentos.
“Decreto nº 6.306”	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
“Decreto 7.487”	O Decreto nº 7.487, de 23 de maio de 2011.
“Decreto 8.426”	O Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015.
“Decreto-Lei 2.394”	O Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
“Devedora”	A <b>Construtora Adolpho Lindenberg S.A.</b> , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco C, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 61.022.042/0001-18.
“Despesas Extraordinárias”	São as despesas extraordinárias que podem ou não ser devidas no decorrer da Operação, para sua manutenção.
“Despesas Iniciais”	São as despesas iniciais ( <i>flat</i> ) necessárias para realização da Operação. Essas despesas estão descritas e caracterizadas como despesas iniciais no anexo V da CCB.
“Despesas Recorrentes”	São as despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação. Essas despesas estão descritas e caracterizadas como despesas recorrentes no anexo V da CCB.
“Despesas”	As Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, quando mencionadas em conjunto.
“Dia Útil”	Qualquer dia que não sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Distribuições”	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às Quotas e às Ações, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela SPE Bandeira à Acionista, ou pela Barolo e pela Viseu às Quotistas.

<p><b>“Documentos da Operação”</b></p>	<p>Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o(s) Boletim(ins) de Subscrição dos CRI; e (viii) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.</p>
<p><b>“Emissão”</b></p>	<p>As presentes 31ª e 32ª Séries, da 1ª Emissão, de CRI da Emissora, emitida por meio deste Termo de Securitização.</p>
<p><b>“Emissora” ou “Securitizadora”</b></p>	<p>A <b>Ourinvest Securitizadora S.A.</b>, qualificada no preâmbulo do presente instrumento.</p>
<p><b>“Encargos Moratórios”</b></p>	<p>Em caso de mora de qualquer de obrigações pecuniária previstas na CCB e/ou neste instrumento, aquele que descumpriu a respectiva obrigação pecuniária, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos, calculados, cumulativamente, da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) <u>Multa</u>: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo;</li> <li>(ii) <u>Juros Moratórios</u>: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e</li> <li>(iii) <u>Despesas</u>: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.</li> </ul>
<p><b>“Escritura de Emissão de CCI”</b></p>	<p>O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i>, a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora da CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante da CCI.</p>
<p><b>“Empresa Especializada”</b></p>	<p>É a empresa especializada que será contratada para avaliação do valor do fluxo de caixa descontado das Sociedades, bem como para a emissão dos Laudos de Avaliação. A empresa especializada a ser contratada pode ser qualquer uma das seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) <b>C&amp;D Projetos e Construções (C&amp;D Construção EIRELI)</b>, inscrita no CNPJ nº 30.724.877/0001-96;</li> <li>(ii) <b>Cushman Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 30.724.87702.730.611/0001-96.10;</li> <li>(iii) <b>Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 02.636.857/0001-28;</li> <li>(iv) <b>Engebanc Engenharia e Serviços Ltda.</b>, inscrita no CNPJ sob nº 69.026.144/0001-13;</li> </ul>



	<p>(v) <b>DLR Engenheiros Associados S/C Ltda.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 00.100.002/0001-52;</p> <p>(vi) <b>Civiltrix Engenharia Ltda.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 03.906.579/0001-44; ou</p> <p>(vii) <b>Apsis Consultoria Empresarial Ltda.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70.</p>
<b>“Eventos de Vencimento Antecipado”</b>	Qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados na CCB, observado o disposto na Cláusula 7.1. e seguintes.
<b>“Financiamento Imobiliário”</b>	O financiamento imobiliário concedido à Devedora por meio da CCB.
<b>“Fundo de Despesas”</b>	O fundo de despesas, cujos recursos serão utilizados para fazer frente às Despesas. Este fundo será formado por meio de desconto de valor correspondente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras da Cláusula Oitava.
<b>“Fundo de Liquidez”</b>	O fundo de liquidez, que conterà recursos necessários para fazer frente à eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora durante a Operação. Este fundo será formado por meio de desconto de valor correspondente ao Valor do Fundo de Liquidez sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras da Cláusula Oitava.
<b>“Fundos”</b>	O Fundo de Despesas e o Fundo de Liquidez, quando mencionados em conjunto.
<b>“Garantias”</b>	São, quando mencionadas em conjunto: (i) o Aval; (ii) as Alienações Fiduciárias; (iii) os Fundos; e (iv) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
<b>“Garantidoras”</b>	São, quando mencionadas em conjunto: (i) a Avalista, na qualidade de avalista da CCB; (ii) a Acionista, na qualidade de fiduciante das Ações; (iii) as Quotistas, na qualidade de fiduciantes das Quotas; e (iv) qualquer pessoa física ou jurídica que constitua alguma Garantia para cumprimento das Obrigações Garantidas.
<b>“IBGE”</b>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>“IGP-M”</b>	O Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>“Imóveis”</b>	É cada um dos imóveis descritos no anexo II da CCB. Os Imóveis serão objeto dos recursos captados pela Devedora por meio do Financiamento Imobiliário, nos termos da CCB.
<b>“Instituição Custodiante”</b>	A <b>Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de

	São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
<b>“Instrução CVM 400”</b>	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.
<b>“Instrução CVM 409”</b>	A Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004.
<b>“Instrução CVM 414”</b>	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004.
<b>“Instrução CVM 476”</b>	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.
<b>“Instrução CVM 480”</b>	A Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.
<b>“Instrução CVM 539”</b>	A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.
<b>“Instrução CVM 583”</b>	A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.
<b>“Instrução Normativa 1.037”</b>	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.037, de 4 de junho de 2010.
<b>“Instrução Normativa 1.530”</b>	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014.
<b>“Instrução Normativa 1.585”</b>	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
<b>“Investidores Qualificados”</b>	São assim entendidos nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM 539: (i) Investidores Profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo 9-B da Instrução CVM 539; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
<b>“Investidores Profissionais”</b>	São aqueles definidos no art. 9º-A da Instrução CVM 539: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o anexo 9-A; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a

	carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes.
<b>“Investimentos Permitidos”</b>	São fundos de renda fixa de baixo risco com liquidez diária, Certificados de Depósitos Bancários - CDBs/Compromissadas com liquidez diária de instituições financeiras das seguintes instituições financeiras: Banco Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. e/ou Banco Ourinvest S.A. ou títulos públicos federais.
<b>“IOF”</b>	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
<b>“IPCA”</b>	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
<b>“IPC”</b>	Índice de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.
<b>“IRPJ”</b>	O Imposto de Renda Pessoa Jurídica.
<b>“IRRF”</b>	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
<b>“ISS”</b>	O Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
<b>“JUCESP”</b>	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<b>“Juros Remuneratórios”</b>	Os juros remuneratórios descritos no item (vi) da Cláusula 3.1., e calculados de acordo com o disposto na Cláusula Quarta.
<b>“Laudo de Avaliação”</b>	O laudo de avaliação do valor do fluxo de caixa descontado das Sociedades emitido pela Empresa Especializada, nos termos da CCB, para fins de verificação do cumprimento da Razão de Garantia.
<b>“Lei 6.385”</b>	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.
<b>“Lei 6.404”</b>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
<b>“Lei 8.668”</b>	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
<b>“Lei 8.981”</b>	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995.
<b>“Lei 9.065”</b>	A Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.
<b>“Lei 9.249”</b>	A Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995.
<b>“Lei 9.307”</b>	A Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.

<b>“Lei 9.430”</b>	A Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996.
<b>“Lei 9.514”</b>	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.
<b>“Lei 9.532”</b>	A Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997.
<b>“Lei 9.718”</b>	A Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998.
<b>“Lei 9.779”</b>	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
<b>“Lei 10.637”</b>	A Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002.
<b>“Lei 10.833”</b>	A Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003.
<b>“Lei 10.931”</b>	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.
<b>“Lei 11.101”</b>	A Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
<b>“Lei 11.033”</b>	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
<b>“Lei 11.053”</b>	A Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004.
<b>“Lei 12.431”</b>	A Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011.
<b>“Lei 12.844”</b>	A Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013.
<b>“Liberação Bandeira”</b>	A parcela do Valor do Principal a ser liberada à Devedora mediante o cumprimento das Condições Precedentes para Liberação Bandeira, no montante e na forma estabelecida na CCB.
<b>“Liberação Barolo”</b>	A parcela do Valor do Principal a ser liberada à Devedora mediante o cumprimento das Condições Precedentes para Liberação Barolo, no montante e na forma estabelecida na CCB.
<b>“Liberação Viseu”</b>	A parcela do Valor do Principal a ser liberada à Devedora mediante o cumprimento das Condições Precedentes para Liberação Viseu, no montante e na forma estabelecida na CCB.
<b>“Liberações”</b>	São a Liberação Bandeira, a Liberação Barolo e a Liberação Viseu, quando mencionadas em conjunto.
<b>“Medida Provisória 2158-35”</b>	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
<b>“Medida Provisória 2189-49”</b>	A Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
<b>“MDA”</b>	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão.
<b>“Obrigações Garantidas”</b>	São todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pela Avalista por força da CCB e suas posteriores

	alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e pelas Garantidoras nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do patrimônio separado dos CRI.
<b>“Oferta”</b>	A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, da qual os CRI serão objeto.
<b>“Ônus Vigentes”</b>	A alienação fiduciária existente nesta data sobre as Quotas Viseu constituída para garantir todas as obrigações garantidas pela Devedora com relação à 142ª Série da 4ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da <b>Gaia Securitizadora S.A.</b> , companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, conjunto 81, Sala 1, Vila Nova Conceição, CEP 04.544-050, inscrita no CNPJ sob nº 07.587.384/0001-30.
<b>“Operação”</b>	A presente operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
<b>“Ordem de Prioridade de Pagamentos”</b>	A ordem de prioridade de pagamentos estipulada na Cláusula Sexta.
<b>“Patrimônio Separado”</b>	O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora, as Garantias e os rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos após a instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante e do Agente Fiduciário.
<b>“Período(s) de Capitalização”</b>	O intervalo de tempo que se inicia (i) na Data de Primeira Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive; ou (ii) na Data de Cálculo imediatamente anterior, inclusive no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Cálculo imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.
<b>“Prazo de Colocação dos CRI”</b>	O prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados do início da distribuição, nos termos da Instrução CVM 476.
<b>“Preço de Integralização”</b>	O preço pelo qual os CRI serão integralizados, sendo certo que este será equivalente ao Valor Nominal Unitário na Data de Primeira

	Integralização ou pelo Valor Nominal Unitário acrescido dos Juros Remuneratórios desde a Data de Primeira Integralização até a data de sua efetiva integralização.
<b>“Prêmio de Pagamento Antecipado”</b>	O prêmio a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee (flat)</i> , em caso de amortização extraordinária facultativa do salvo devedor da CCB, ou se aplicável, de sua liquidação. O prêmio será equivalente aos percentuais estipulados para tanto na referida Cédula. Em qualquer hipótese, o valor de pagamento do Prêmio de Pagamento Antecipado à época de sua realização será calculado nos termos da CCB.
<b>“Quotas Barolo”</b>	A totalidade das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Barolo, as quais são de titularidade das Quotistas, bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às quotas já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta, incluindo todas as Distribuições.
<b>“Quotas Viseu”</b>	A totalidade das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Viseu, as quais são de titularidade das Quotistas, bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às quotas já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta, incluindo todas as Distribuições.
<b>“Quotas”</b>	São as Quotas Barolo e as Quotas Viseu, quando mencionadas em conjunto.
<b>“Quotistas”</b>	A <b>Lindencorp Participações, Administração e Serviços Ltda.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, 2º andar, Sala 37, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 07.868.844/0001-06; e a <b>Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco C, 2º andar, Sala 203, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 06.138.869/0001-83, na qualidade de titulares e fiduciários das Quotas.
<b>“Razão de Garantia”</b>	A todo tempo, a partir da Data de Primeira Integralização, até a integral quitação das Obrigações Garantidas, o somatório do (i) quociente entre o valor de avaliação do fluxo de caixa descontado da SPE Bandeira, avaliado por uma Empresa Especializada por meio do Laudo de Avaliação, e o valor de 1,65; (ii) quociente entre o valor de avaliação do fluxo de caixa descontado da Viseu, avaliado por uma Empresa Especializada por meio do Laudo de Avaliação, e o valor de 1,65; (iii) quociente entre o valor de avaliação do fluxo de caixa descontado da Barolo, avaliado por uma Empresa Especializada por meio do Laudo de Avaliação, e o valor de 2,00;

	deverá representar, no mínimo, 100% do saldo devedor dos CRI seniores.
<b>“Regime Fiduciário”</b>	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela 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 da CCB e da Conta Centralizadora, na forma do art. 9º da Lei 9.514, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.
<b>“Resolução CMN 4.373”</b>	A Resolução do Conselho Monetário Nacional de nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.
<b>“Sociedades”</b>	A Barolo, a Viseu e a SPE Bandeira.
<b>“SPE Bandeira”</b>	A <b>SPE Bandeira Incorporação S.A.</b> , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, 2º andar, Sala 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 12.348.138/0001-65.
<b>“Taxa de Administração”</b>	A remuneração devida à Securitizadora, nos termos da Cláusula 10.10.
<b>“Taxa DI”</b>	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ).
<b>“Taxa Substitutiva”</b>	O novo parâmetro de cálculo dos Juros Remuneratórios, a ser definido pelos Titulares de CRI, em comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, na hipótese prevista neste instrumento.
<b>“Termo de Securitização” ou “Termo”</b>	O presente instrumento.
<b>“Titulares de CRI” ou “Investidores”</b>	Qualquer pessoa física ou jurídica que seja detentora de CRI.
<b>“Valor da Cessão”</b>	O valor devido pela Emissora à Cedente em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.
<b>“Valor do Fundo de Liquidez”</b>	O valor equivalente a 110% (cento e dez por cento) da maior parcela

	de Juros Remuneratórios, considerando o fluxo futuro projetado pela última taxa DI divulgada na data de verificação.
<b>“Valor Inicial do Fundo de Despesas”</b>	O valor equivalente a soma de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) e o valor das Despesas Iniciais.
<b>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</b>	O valor equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).
<b>“Valor Nominal Unitário”</b>	O valor nominal unitário de cada um dos CRI, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Primeira Integralização.
<b>“Valor do Principal”</b>	O montante total da CCB, posto à disposição da Devedora, na forma de limite de crédito, nos termos da CCB.
<b>“Viseu”</b>	A <b>Viseu Incorporação SPE Ltda.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, 2º andar, Sala 164, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 17.790.780/0001-13.

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

### SEÇÃO III - CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - APROVAÇÃO

1.1. Aprovação Societária. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada de acordo com a aprovação contida na deliberação tomada na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 03 de junho de 2019, cuja ata foi registrada perante a JUCESP em 13 de junho de 2019, sob o nº 320.914/19-7, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, o limite e condições de emissão de CRI pela Emissora, de maneira genérica para todas as suas emissões, uma vez que a emissão de CRI é a atividade fim da Emissora, bem como outorgados os poderes à diretoria para a realização de emissões de CRI.

#### 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 pela CCI aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira.

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

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da respectiva Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são adquiridos e o pagamento da parcela



do Valor de Cessão correspondente aos Créditos Imobiliários será realizado pela Emissora após verificação e atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes, conforme previstas na CCB.

2.4. Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total de até R\$ 34.656.000,00 (trinta e quatro milhões, seiscentos e cinquenta e seis mil reais), na Data de Emissão, aos CRI.

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

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, sem prejuízo do disposto no fator de risco “*Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer os regimes fiduciários sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários*” constante deste Termo de Securitização;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.6. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão e de transferência realizada através da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.7. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

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

2.7.2. Os documentos comprobatórios da existência dos Créditos Imobiliários deverão ser mantidos pela Instituição Custodiante, que será fiel depositária com as funções de:

- (i) receber os documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários;
- (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos comprobatórios que evidencia a existência dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos comprobatórios da existência dos Créditos Imobiliários.

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

2.8. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas na CCB. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, observadas a preferência e subordinação, permanecendo segregados de outros recursos.

2.9. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

2.10. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características nos termos do item 2 do anexo III da Instrução CVM 414:

- (i) Emissor da CCI. Emissora;
- (ii) Devedor dos Créditos Imobiliários. Devedora;
- (iii) Imóveis a que estejam vinculados. Os Imóveis, descritos no Anexo II;
- (iv) Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis estão registrados. Os Cartórios de Registro de Imóveis indicados no descrito no Anexo II;
- (v) Matrícula dos Imóveis. As matrículas indicadas no descrito no Anexo II;
- (vi) Situação do Registro: Os Imóveis estão devidamente formalizados e registrados nas respectivas matrículas;
- (vii) Habite-se. Os Imóveis não têm Habite-se;
- (viii) Regime de Incorporação. Apenas um dos Imóveis está sob o regime de incorporação imobiliária;
- (ix) Emissora e Titular da CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários. Emissora;

- (x) Valor dos Créditos Imobiliários. O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a até R\$ 34.656.000,00 (trinta e quatro milhões, seiscentos e cinquenta e seis mil reais), observado o disposto na CCB;
- (xi) Correção Monetária. Os Créditos Imobiliários não serão objeto de correção monetária.
- (xii) Remuneração dos Créditos Imobiliários. Sobre os Créditos Imobiliários incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI acrescida de sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e
- (xiii) Assentamento do ato pelo qual os Créditos Imobiliários foram cedidos. Nos termos do Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, no prazo ali estabelecido.

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

2.12. Liberação dos Recursos. A totalidade dos recursos captados com a integralização dos CRI e que serão utilizados para o pagamento do Valor da Cessão ficará retida na Conta Centralizadora, sendo certo que as Liberações ocorreram em tranches pela Emissora à Devedora conforme o integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes para cada Liberação pela Devedora, nos termos da CCB e do Contrato de Cessão, observados os descontos necessários à constituição dos Fundos, nos termos da CCB.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

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

- (i) Emissão: esta é a 1ª (primeira) emissão de CRI da Emissora;
- (ii) Série: a Emissão será realizada em duas séries, quais sejam, a 31ª e a 32ª;
- (iii) Quantidade de CRI: a quantidade de CRI emitida é de 25.992 (vinte e cinco mil, novecentos e noventa e dois) CRI Seniores e de 8.664 (oito mil, seiscentos e sessenta e quatro) CRI Juniores;
- (iv) Valor Total da Emissão: a totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Emissão, equivale a até R\$ 34.656.000,00 (trinta e quatro milhões, seiscentos e cinquenta e seis de reais);
- (v) Valor Total da Série: valor global da 31ª série é de R\$ 25.992.000,00 (vinte e cinco milhões, novecentos e noventa e dois mil reais) e o valor global da 32ª série é de R\$ 8.664.000,00 (oito milhões, seiscentos e sessenta e quatro mil reais);
- (vi) Valor Nominal Unitário: os CRI terão valor nominal de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (vii) Data de Emissão dos CRI: a Data de Emissão dos CRI é o dia 19 de agosto de 2020.
- (viii) Data de Vencimento dos CRI: a Data de Vencimento dos CRI é o dia 12 de agosto de 2025.
- (ix) Prazo da Emissão: 1.819 (um mil, oitocentos e dezenove) dias contados da Data de Emissão.

- (x) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- (xi) Forma e Comprovação de Titularidade: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, extrato emitido pelo escriturador, considerando as informações prestadas pela B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3.
- (xii) Juros Remuneratórios: os CRI farão jus a juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (xiii) Atualização Monetária: os CRI não serão atualizados monetariamente;
- (xiv) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: os CRI serão amortizados nas Datas de Pagamento indicadas no Anexo I.
- (xv) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: os Juros Remuneratórios serão pagos nas Datas de Pagamento indicadas no Anexo I.
- (xvi) Regime Fiduciário: será instituído o Regime Fiduciário, nos termos da Lei 9.514.
- (xvii) Garantia Flutuante: não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.
- (xviii) Garantias dos Créditos Imobiliários: os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias, descritas na Cláusula Oitava.
- (xix) Subordinação: há preferência garantida aos CRI Seniores em relação aos CRI Juniores.
- (xx) Coobrigação da Emissora: não há.
- (xxi) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão.
- (xxii) Encargos Moratórios: na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares de CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, os Encargos Moratórios. Todos os encargos serão revertidos, pela Emissora, em benefício dos Titulares de CRI, e deverão ser, na seguinte ordem: (i) destinados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos; e (ii) rateados entre os Titulares de CRI, observada sua respectiva participação no valor total da Emissão.
- (xxiii) Local de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de

atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.

(xxiv) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: o não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

(xxv) Classificação de Risco: os CRI não serão objeto de classificação de risco.

(xxvi) Fatores de Riscos: conforme Anexo X.

3.2. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão, sendo a liquidação financeira por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão.

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

3.1.1. No âmbito da Oferta, os CRI somente poderão ser subscritos por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.1.2. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo os mesmos fornecerem, por escrito, declaração atestando que: (i) estão cientes que a Oferta não foi registrada na CVM; (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e (iii) são Investidores Profissionais, nos termos definidos neste instrumento e na legislação aplicável.

3.1.3. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI e apenas entre Investidores Qualificados.

3.1.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados da primeira procura a potenciais investidores.

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

3.1.6. Será admitida a distribuição parcial dos CRI.

3.1.7. Para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário.

3.3. Lista de Investidores. A Emissora deverá manter lista contendo: (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ); (iii) a data em que foram procuradas; e (iv) a sua decisão em relação à Oferta.

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

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

3.5. Preço de Integralização. A integralização dos CRI será realizada na Data de Integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, à vista, na data de subscrição, pelo Preço de Integralização, conforme disposições do Boletim de Subscrição e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e neste Termo de Securitização, devendo a Data de Integralização dos CRI constar do respectivo Boletim de Subscrição.

3.6. Ágio ou Deságio. Não será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio.

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

3.8. Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão. A Devedora, por sua vez, utilizará os recursos para a destinação de recursos conforme os termos e condições estabelecidos na CCB, observado o disposto nas Cláusulas abaixo.

3.8.1. Nos termos da CCB, os recursos captados pela Devedora por meio da CCB deverão ser destinados para o reembolso de despesas imobiliárias vinculadas e atinentes, direta e indiretamente, aos Imóveis, incorridas e desembolsadas pela Devedora em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência à data de encerramento da Oferta, conforme lista de despesas objeto de reembolso constante dos anexos da CCB.

#### **CLÁUSULA QUARTA – REMUNERAÇÃO**

4.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI Seniores e/ou dos CRI Juniores não será atualizado monetariamente.

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

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

seguinte fórmula:

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

Onde:

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

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

*Fator Juros* = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

$\underline{FatorDI}$  = produtório das Taxas DI over desde a Data de Primeira Integralização, ou a última Data de Cálculo, inclusive, até a próxima Data de Cálculo, ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

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

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

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

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

Onde:

$DI_k$  = Taxa DI de ordem k divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*) utilizada com 2 (duas) casas decimais.

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

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

Onde:

*Spread* = 6,00% (seis inteiros por cento) com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

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

Para fins de cálculo da remuneração:

- o fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento.
- efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- o fator resultante da expressão  $(Fator DI \times Fator Spread)$  é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- para efeito do cálculo de  $DI_k$  será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 5, o  $DI_k$  considerado será o DI referente ao dia 3, divulgado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, pressupondo-se que tanto os dias 3, 4 e 5 são Dias Úteis e que não houve nenhum dia não útil entre eles). Caso o dia a ser considerado como referência para definição da Taxa DI não seja Dia Útil, deve-se adotar o Dia Útil imediatamente anterior (exemplo: para cálculo no dia 5, o  $DI_k$  considerado será o DI referente ao dia 3, publicado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão. Se o dia 3 não for um Dia Útil, deve-se considerar como  $DI_k$  aquele referente ao dia 2).

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

4.4.1. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Securitizadora deverá convocar uma Assembleia para deliberar, de acordo com os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização e em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre a Taxa Substitutiva. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo dos Juros Remuneratórios, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração dos Juros Remuneratórios, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

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



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

## **CLÁUSULA QUINTA – AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI**

5.1. Amortização Programada dos CRI. Os CRI serão ordinariamente amortizados nos montantes e nas Datas de Pagamentos estipuladas no Cronograma de Pagamentos, observada a carência.

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

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

Onde,

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

$VNe$  = conforme definido na cláusula 4.3 acima.

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

5.3. Amortização Extraordinária e Liquidação Antecipada Compulsória. Nos termos da CCB, parte ou a totalidade do saldo devedor da CCB poderá extraordinariamente amortizado ou antecipadamente liquidado, seja de forma facultativa, por decisão da Devedora, seja de forma compulsória, observadas as regras dispostas na CCB a esse respeito.

5.3.1. Os prazos e mecanismos para a realização do disposto acima, incluindo, mas não apenas, a forma de comunicação e prazos de antecedência que devem ser respeitados para que a Devedora possa realizar os pagamentos antecipados mencionados nesta Cláusula Quinta, seguirão o disposto na CCB.

5.3.2. Dessa forma, os recursos oriundos de qualquer pagamento da Devedora a título de amortização extraordinária ou liquidação antecipada facultativa ou compulsória, total ou parcial, da CCB, incluindo, mas não apenas os juros remuneratórios e o Prêmio da Pagamento Antecipado (quando este for aplicável, nos termos da CCB), terão a destinação disposta na referida Cédula e, conseqüentemente, serão utilizados para a amortização antecipada parcial, acrescida dos respectivos Juros Remuneratórios, calculados nos termos deste instrumento, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, ou, conforme aplicável, ao resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização.

5.3.3. Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora deverá comunicar a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão a respeito de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso.

5.3.4. Sem prejuízo do disposto acima, em qualquer hipótese de amortização extraordinária da CCB, os CRI serão extraordinariamente amortizados, na mesma proporção da amortização extraordinária, e, no caso de liquidação antecipada da CCB, os CRI serão integralmente resgatados.

## **CLÁUSULA SEXTA – ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS**

6.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Observado o disposto na CCB a esse respeito, os valores depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, devem ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) pagamento das despesas relacionadas ao Patrimônio Separado (Emissão);
- (ii) recomposição de qualquer dos Fundos, conforme aplicável, nos termos da CCB;
- (iii) pagamento da parcela de Juros Remuneratórios dos CRI Seniores, imediatamente vincenda;
- (iv) amortização programada dos CRI Seniores, de acordo com o Cronograma de Pagamentos;
- (v) amortização extraordinária compulsória dos CRI Seniores, nos termos da Cláusula Quinta;
- (vi) amortização extraordinária facultativa dos CRI Seniores, se houver;
- (vii) pagamento da parcela de Juros Remuneratórios dos CRI Juniores, imediatamente vincenda; e
- (viii) amortização programada dos CRI Juniores, de acordo com o Cronograma de Pagamentos.

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

## **CLÁUSULA SÉTIMA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO**

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado da CCB. As obrigações da Devedora constantes da CCB poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das hipóteses listadas na cláusula oitava da CCB.

7.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado da CCB, e conseqüentemente dos CRI. Nessas hipóteses, caberá à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI.

7.1.2. Caso a Assembleia mencionada na Cláusula 13.1., seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares de CRI decidam pela declaração do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste Termo de Securitização para tanto, conforme a Cláusula Décima Terceira, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a declaração do vencimento antecipado.

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

7.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado da CCB pela Assembleia, a Devedora deverá efetuar o pagamento do Valor do Principal não amortizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Primeira Integralização, ou última Data de Cálculo, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de multa em valor equivalente ao Prêmio de Pagamento Antecipado (conforme definido na CCB), bem como eventuais penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da CCB, multas e despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora à Devedora informando sobre a decretação do vencimento antecipado.

## **CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS**

8.1. Garantias. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, foram constituídas, em favor da Emissora as Garantias, conforme dispostas nesta Cláusula Oitava.

8.1.1. Em decorrência do Contrato de Cessão, as Garantias serão constituídas diretamente em favor da Emissora. Assim, no caso de não pagamento, nas datas de vencimento, de quaisquer das obrigações pecuniárias devidas nos termos dos Documentos da Operação, é facultado à Emissora o direito de proceder à imediata excussão das Garantias, conforme estabelecido e de acordo com os procedimentos previstos nos Documentos da Operação, sem renúncia às garantias constituídas, podendo tal garantia ser, a qualquer tempo, executada/excutida até a final e integral liquidação do débito, e sendo certo que há caráter não excludente, mas cumulativo entre todas as Garantias e quaisquer outras eventuais garantias oferecidas pela Devedora, pelas Garantidoras, ou por terceiros, podendo a Emissora executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, com vistas a se ressarcir de todas e quaisquer quantias eventualmente devidas pela Devedora em decorrência de quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

8.1.2. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 9, parágrafo terceiro, da Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária das Ações e das Quotas, em razão das Alienações Fiduciárias, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária das Ações e das Quotas permanecerá em poder da Emissora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que o credor fiduciário poderá, na forma prevista na lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

8.2. Fundo de Despesas. Nos termos da CCB, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI a serem disponibilizados à Devedora, em montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas.

8.2.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Emissora para o pagamento de todas as Despesas, que será feito diretamente pela Emissora.

8.2.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora estará obrigada depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do referido limite, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Devedora, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive Encargos Moratórios.

8.2.3. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, a Emissora deverá encerrar o Fundo de Despesas. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão devolvidos à Devedora, líquidos de tributos, por meio depósito na Conta da Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento.

8.3. Fundo de Liquidez. Nos termos da CCB, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Liquidez, com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI a serem disponibilizados à Devedora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Liquidez.

8.3.1. Os recursos do Fundo de Liquidez serão utilizados pela Emissora para cobrir eventuais inadimplências da Devedora e/ou da Avalista.

8.3.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Liquidez venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Liquidez, a Devedora estará obrigada depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição do referido limite, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Devedora, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive Encargos Moratórios.

8.3.3. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, a Emissora deverá encerrar o Fundo de Liquidez. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão devolvidos à Devedora, líquidos de tributos, por meio depósito na Conta da Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento.

8.4. Alienações Fiduciárias. A Operação contará com a garantia real representada pelas Alienações Fiduciárias, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária, observado o disposto abaixo.

8.4.1. As Quotas Viseu nesta data, estão sujeitas aos Ônus Vigentes. Deste modo, se e quando houver a quitação das respectivas obrigações garantidas, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Viseu e o Instrumento de Alteração do Contrato Social da Viseu serão celebrados e registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos e na Junta Comercial competentes. Uma vez constituída, a Alienação Fiduciária de Quotas Viseu passará a garantir, por sua vez, as Obrigações Garantidas.

8.4.2. Por meio da constituição das Alienações Fiduciárias, a Emissora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária das respectivas Quotas e Ações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, proporcionais ao montante das respectivas Quotas e Ações, o que inclui as Distribuições.

8.4.3. A partir da data de celebração dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária, os recursos oriundos das Distribuições, presentes e futuros, serão integral e exclusivamente depositados na Conta Centralizadora e serão utilizados pela Emissora, exclusivamente para a amortização programada e/ou amortização extraordinária, conforme o caso, na respectiva Data de Pagamento, nos termos da CCB.

8.4.4. Nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária, as Sociedades deverão informar a Emissora a respeito da realização de qualquer Distribuição aos Quotistas e/ou ao Acionista, conforme aplicável.

Essa comunicação deverá ocorrer com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência contados da realização da referida Distribuição e deverá indicar os valores a serem distribuídos.

8.5. Aval. A Avalista se constituiu, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretroatável, na condição de coobrigado, solidariamente com a Devedora por todas as Obrigações Garantidas.

8.5.1. Nos termos da CCB, a Avalista declarou estar devidamente autorizada a constituir o Aval de que trata a CCB, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida Garantia, caso a CCB venha a ser executada.

8.5.2. A Avalista se obrigou a cumprir todas as suas obrigações decorrentes do Aval, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, até o 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Emissora, por meio de correspondência, informando o valor das obrigações decorrentes da CCB inadimplidas.

8.5.3. As obrigações decorrentes da CCB serão cumpridas pela Avalista, mesmo que o adimplemento destas não for exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

8.5.4. O Aval prestado nos termos da CCB considera-se prestado a título oneroso, uma vez que a Avalista é acionista da Devedora, de forma que possui interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

8.5.5. A Avalista reconheceu, nos termos da CCB, que: (i) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações na CCB e não suspenderá qualquer ação movida pela Emissora; (ii) deverá pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos na CCB sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial ou da falência; e (iii) após o pagamento do saldo devedor à Emissora, deverá, se assim desejar, habilitar seu crédito contra a Devedora na recuperação judicial desta última e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Emissora.

8.5.6. A Avalista poderá ser demandada até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

8.5.7. O Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

8.6. Ordem de Execução/Excussão. As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Emissora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Emissora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

## **CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

9.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

- (ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
  - (a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
  - (b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
  - (c) dentro de 2 (dois) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
  - (d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e
  - (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Instrução CVM 480;
- (v) informar ao Agente Fiduciário qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (vi) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;
- (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (viii) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

- (ix) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (x) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xi) comunicar ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xiv) manter:
  - (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
  - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei 6.404, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
  - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xvi) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (xvii) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

- (xviii) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (xix) informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário; e
- (xx) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência.

6.1. Obrigações Adicionais. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

- (i) a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; e
- (iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

9.2. Declarações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

9.2.1. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, das Garantias e da Conta Centralizadora;



- (v) conforme o Contrato de Cessão, a Cedente é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários;
- (vi) os Créditos Imobiliários representados pela CCI e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral os quais serão liberados previamente à respectiva Data de Integralização, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (viii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (ix) este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (x) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (xi) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei 12.846, conforme alterada, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e
- (xii) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação.

9.2.2. A Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI e o Coordenador Líder (durante o prazo de colocação no mercado primário dos CRI) caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

10.1. Regime Fiduciário. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto (i) pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (iii) pelas Garantias e (iv) pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iv) acima e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao

Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

10.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

10.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado: (i) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

10.4. Responsabilidade da Emissora. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares de CRI, pelo ressarcimento do valor do respectivo Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

10.4.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

10.5. Responsabilidade da Devedora e da Emissora. A Emissora se obriga a pagar, por conta e ordem da Devedora, as Despesas Iniciais, cujo valor será retido do Valor do Principal a ser disponibilizado à Devedora, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão e a ANBIMA, emissão, custódia. Sendo certo que, despesas recorrentes e eventuais serão de responsabilidade da Devedora, conforme listadas na CCB, incluindo, mas não se limitando, aos custos de registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e despesas com a avaliação das Garantias.

10.6. Responsabilidade dos Titulares de CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares de CRI, as mesmas deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

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

10.7.1. A integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora será aplicada pela Emissora, de acordo com a melhor opção de investimento disponível, a critério da Emissora, exclusivamente nos Investimentos Permitidos, sem necessidade de autorização prévia.

10.7.2. Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas.

10.7.3. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

10.8. Insuficiência. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Emissora convocar Assembleia para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

10.9. Requisitos Normativos. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

- (i) a custódia de 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via digital da CCB e seus eventuais futuros aditamentos será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via da CCB e seus eventuais futuros aditamentos;
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora; e
- (iii) a Emissora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

10.10. Remuneração da Emissora. A Emissora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga, até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Primeira Integralização, e as demais serem pagas mensalmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração será corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA. Serão acrescidos à Taxa de Administração os valores dos tributos que incidem sobre esses serviços, tais como ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora.

10.10.1. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração.

10.11. Em qualquer reestruturação das condições da Operação, que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias, será devida à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

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

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários e a constituição das Garantias, observando manutenção de sua suficiência e exequibilidade, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização;
- (vi) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;
- (vii) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (viii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Instrução da CVM 583 conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (x) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no respectivo Anexo;
- (xi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Instrução CVM 583, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e
- (xii) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Cedente que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

11.3. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

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

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo 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 de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços;
- (ix) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (x) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (xii) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) intimar a Cedente a reforçar as Alienações Fiduciárias, 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 de 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 liquidação dos CRI em circulação à época da extinção do Regime Fiduciário;
- (xviii) convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xix) comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) comunicar aos Titulares de CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxii) deverá divulgar 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:
  - (a) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
  - (b) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Titulares de CRI;
  - (c) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora (se houver) relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
  - (d) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período;
  - (e) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período;
  - (f) constituição e aplicações dos Fundos ou de outros tipos fundos, quando houver;
  - (g) destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;
  - (h) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;
  - (i) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, Devedora ou Cedente, neste instrumento;
  - (j) manutenção da suficiência e exequibilidade dos instrumentos próprios de constituição das Garantias;

(k) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:

- denominação da companhia ofertante;
- valor da emissão;
- quantidade de valores mobiliários emitidos;
- espécie e garantias envolvidas;
- prazo de vencimento e taxa de juros;
- inadimplemento financeiro no período; e
- declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.

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

11.5. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, correspondentes a parcelas bimestrais de R\$ 2.666,67 (dois mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Primeira Integralização, por conta da Emissora, e as demais nos mesmo dia dos bimestres subsequentes. Caso a operação não tenha liquidação financeira por investidores interessados, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”.

11.5.1. As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

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

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

11.5.4. A remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, será suportada pelos investidores, assim como as despesas reembolsáveis.

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

- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto na Escritura de Emissão e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
- (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização;
- (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações.

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

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



Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

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

11.7. Em qualquer reestruturação das condições da Operação, que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias, será devida ao Agente Fiduciário, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pelo Agente Fiduciário.

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

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

11.8.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 11.5., cabe à Emissora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

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

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

11.8.5. Juntamente com a comunicação da Cláusula 11.5.4., devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Instrução CVM 583.

11.8.6. Os Titulares de CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

12.1. Administração do Patrimônio Separado. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula 12.3., deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta Centralizadora, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia venha a deliberar assunção da administração do Patrimônio Separado na forma acima e sobre tal liquidação.

12.1.1. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida na Cláusula Décima Terceira, e na Lei 9.514.

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

12.2. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis uma Assembleia, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;
- (iii) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, à Instituição Custodiante, e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, conforme aplicável, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser deliberada desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;
- (v) não substituição do Agente Fiduciário no prazo previsto neste instrumento, sendo que, nessa hipótese não haverá a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, e sim a imediata obrigação da Emissora de convocar Assembleia;
- (vi) caso provem-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo;
- (vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e
- (viii) descumprimento das normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública.

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

12.2.2. Ajustam as Partes, desde logo, que (i) não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula 12.2. o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de

inadimplemento e/ou mora da Devedora; e (ii) a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

12.2.3. A Assembleia deverá deliberar (i) pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares de CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

12.2.4. A não realização da Assembleia acima mencionada, por qualquer motivo, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tomar ciência do referido evento será interpretada como manifestação favorável à liquidação do Patrimônio Separado.

12.3. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado, ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos respectivos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI, as Garantias e os eventuais recursos da Conta Centralizadora aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, desde que os Titulares de CRI possuam todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ASSEMBLEIA GERAL**

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

13.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei 6.404, a respeito de assembleias gerais, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

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

- (i) a substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) o vencimento antecipado da CCB, conforme o previsto na CCB;
- (iii) a liquidação do Patrimônio Separado;
- (iv) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização; e
- (v) a modificação das características atribuídas aos CRI.

13.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) pelo Agente Fiduciário;
- (ii) pela Emissora;
- (iii) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;  
e
- (iv) pela Devedora.

13.3.1. A convocação da Assembleia far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 15 (quinze) dias e a segunda convocação com antecedência mínima de 8 (oito) dias contados da data da não instalação da primeira convocação, na forma e veículo utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias e em sua página na rede mundial de computadores, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

13.3.2. A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail).

13.3.3. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares de CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei nº 6.404.

13.4. Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Instrução CVM 481.

13.5. Presidência. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente (exceto se convocada pela Devedora, caso em que a presidência da Assembleia caberá à Emissora):

- (i) ao Agente Fiduciário;
- (ii) ao representante da Emissora;
- (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes; ou
- (iv) à pessoa designada pela CVM.

13.6. Representantes da Emissora. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.8., a Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.7. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

13.8. Quórum. Todas e quaisquer deliberações a serem tomadas em Assembleia, incluindo, mas não se limitando, a (i) renúncias, (ii) celebração de aditamentos, (iii) aprovação de eventuais garantias adicionais, (iv) alteração de quaisquer características da CCB, (v) alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado, serão tomadas pelos Titulares de CRI representando a maioria dos CRI em Circulação presentes à Assembleia.

13.8.1. Caso haja alteração na legislação e/ou nas práticas contábeis aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras da Devedora que possa: (i) alterar as definições estipuladas na CCB e/ou (ii) o resultado do cálculo de tais definições, a Devedora (a) comunicará a Emissora e os Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário sobre a referida alteração no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da publicação oficial da nova regra ou prática contábil aplicável; e (b) concomitantemente, sugerirá à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário as novas definições. Nessa hipótese, a Emissora deverá convocar Assembleia para discutir e deliberar sobre a proposta de alteração das definições à luz das novas regras ou práticas contábeis, observando-se que para este caso o quórum estabelecido na Cláusula 13.8.

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

13.9. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

13.10. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

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

13.11.1. Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos

direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

13.12. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão e/ou demais reguladores; (ii) quando necessário aditar o instrumento próprio de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias, se assim permitido pelos Documentos da Operação; (iii) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências formuladas pelos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação; (iv) quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação; (v) quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (vi) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; (vii) atualização da parcela dos recursos destinada à aquisição de cada um dos Imóveis, incluindo a destinação semestral; (viii) inclusão de novos imóveis à lista de Imóveis; ou, ainda (ix) alteração da lista de despesas objeto de reembolso.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

14.1. Despesas do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, caso não sejam arcadas pelo Fundo Despesas, observado o disposto na CCB:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive, as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (ii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão, 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;
- (iii) remuneração dos prestadores de serviço do CRI (custodiante, escriturador, auditor independente, agente fiduciário, instituição financeira, contador, dentre outros);
- (iv) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- (v) 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, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (vi) liquidação, registro, resgate, negociação e custódia de operações com ativos, créditos imobiliários, CCI etc.; e
- (vii) custos inerentes à liquidação e resgate do CRI, se assim houver.
- (viii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os

interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

- (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;
- (x) despesas com a publicação de atos societários da Emissora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (xi) 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;
- (xii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xiii) 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;
- (xiv) os tributos incidentes sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e a Garantia, desde que os Titulares de CRI sejam considerados responsáveis tributários;
- (xv) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xvi) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCB;
- (xvii) 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 da CCB;
- (xviii) 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 de CRI para cobertura do risco da sucumbência;
- (xix) despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, 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;
- (xx) 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;

- (xxi) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xxii) registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica;
- (xxiii) expedição de correspondência de interesse dos Titulares de CRI, inclusive despesas de publicação em jornais de grande circulação;
- (xxiv) parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro;
- (xxv) prêmios de seguro ou custos com derivativos, se houverem;
- (xxvi) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares do CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xxvii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses dos titulares do CRI, em juízo ou fora dele, inclusive valores devidos por força de decisão, como sucumbência, inclusive os honorários para fins de auditoria e do parecer legal dos CRI;
- (xxviii) remuneração da agência classificadora de risco e da sua renovação, se aplicável;
- (xxix) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; e
- (xxx) outras despesas, mesmo que acima não relatadas, que surjam após a emissão dos CRI, para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos e todos os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas; e
- (xxxi) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

14.2. Responsabilidade dos Titulares de CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 14.1., tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, independentemente de subordinação, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, independentemente de subordinação, sendo aplicáveis os mesmos procedimentos de reembolso, pela Devedora.

14.3. Despesas de Responsabilidade de Titulares de CRI. Observado o disposto nas Cláusulas 14.1. a 14.2., são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 14.1.;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, quando houver insuficiência do Patrimônio Separado, sem a devida recomposição por parte da Devedora; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos



como responsável tributário.

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

14.3.2. Em razão do quanto disposto no item (ii) da Cláusula 14.3., as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCB; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCB; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, 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 DÉCIMA QUINTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DE CRI**

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICIDADE**

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

16.1.1. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa ou conforme autorizado pela Instrução CVM 547, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

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

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

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

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – NOTIFICAÇÕES**

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

### **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista,  
CEP 01.451-011, São Paulo, SP,  
At.: José Eduardo Queiroz de Freitas e/ou Priscila Bianchi Salomão  
Telefone: (11) 3146-8611 / 3146-8613  
E-mail: [operacao@ourinvest-re.com.br](mailto:operacao@ourinvest-re.com.br)

### **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Joaquim Floriano, nº960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi  
CEP 04534-0004, São Paulo, SP  
At: Nelson Santucci Torres e Amanda Mansur de Paula  
Telefone: (11) 2127-2727  
E-mail: [fiduciario@commcor.com.br](mailto:fiduciario@commcor.com.br) / [juridico@commcor.com.br](mailto:juridico@commcor.com.br)

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

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

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

18.3.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

18.3.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas, sendo que, quaisquer aditamentos às Obrigações Garantidas, desde que firmados por escrito, aplicar-se-ão a todas as Garantias.

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

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

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

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

18.8. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (ii) as expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele; (iii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento; (iv) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos; (v) os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (v) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (vi) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (vii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (viii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; (ix) adicionalmente, as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e (xi) na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras da CCB.

18.9. Operação Estruturada. As Partes concordam que este instrumento é celebrado no âmbito da Operação,

razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

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

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

18.10.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 13.9.

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

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

18.13. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

18.14. 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 aos Encargos Moratórios.

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

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

18.17. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de

tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

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

18.19. Foro. As partes elegem o Foro da Comarca 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 ou venha a ser.

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

São Paulo, 19 de agosto de 2020.

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

DocuSigned by:  
*Jose Eduardo Queiroz de Freitas*  
Assinado por: JOSE EDUARDO QUEIROZ DE FREITAS:19717315876  
CPF: 197.173.15876  
Papel: Diretor  
Data/Hora da Assinatura: 20/08/2020 | 16:14:58 BRT  
ICP Brasil  
DB83AF77114429D4E2E21C1752080

DocuSigned by:  
*Priscila Bianchi Salomão*  
Assinado por: PRISCILA BIANCHI SALOMAO:3699685859  
CPF: 3699685859  
Papel: Procuradora  
Data/Hora da Assinatura: 20/08/2020 | 16:02:32 BRT  
ICP Brasil  
3602D8EDFC50400C963C28736C2D9497

---

**OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**

Nome: José Eduardo Queiroz de Freitas  
Cargo: Diretor

Nome: Priscila Bianchi Salomão (p.p)  
Cargo: Analista Sênior

DocuSigned by:  
*Eduardo Ippolito*  
Assinado por: EDUARDO IPPOLITO:0221117864  
CPF: 0221117864  
Papel: Diretor  
Data/Hora da Assinatura: 20/08/2020 | 16:42:40 BRT  
ICP Brasil  
BC4CE9CA1A2E403CBEEA39874C6E1635

DocuSigned by:  
*Everaldo Araújo de Oliveira*  
Assinado por: EVERALDO ARAUJO DE OLIVEIRA:08776661806  
CPF: 08776661806  
Papel: Diretor  
Data/Hora da Assinatura: 20/08/2020 | 16:21:26 BRT  
ICP Brasil  
DEE04940A05BF47FBBA5F77ABC89FCBF0

---

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

Nome: Eduardo Ippolito  
Cargo: Diretor

Nome: Everaldo Araújo de Oliveira  
Cargo: Diretor

Testemunhas:

DocuSigned by:  
*Vanessa Furlan Jueli Ferreira*  
Assinado por: VANESSA FURLAN JUELI FERREIRA:31480581860  
CPF: 31480581860  
Data/Hora da Assinatura: 20/08/2020 | 17:40:03 BRT  
ICP Brasil  
4956734C749F4C089DB28C66F0B9D811

1. \_\_\_\_\_

Nome: Vanessa Furlan Jueli Ferreira  
CPF nº: 314.805.818-60

DocuSigned by:  
*Sarah Balestero*  
Assinado por: SARAH BALESTERO:31327939819  
CPF: 31327939819  
Papel: Diretora  
Data/Hora da Assinatura: 21/08/2020 | 17:09:43 BRT  
ICP Brasil  
2CF2D7F20FB849CB89CC5E488DA040E6

2. \_\_\_\_\_

Nome: Sarah Balestero  
CPF nº: 313.279.398-19

### Cronograma de Pagamentos

Mês	Data de Cálculo	Data de Pagamento da CCB	Data de Pagamento dos CRI	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros
1	10/09/2020	11/09/2020	14/09/2020	-	Sim
2	10/10/2020	13/10/2020	14/10/2020	-	Sim
3	10/11/2020	11/11/2020	12/11/2020	-	Sim
4	10/12/2020	11/12/2020	14/12/2020	-	Sim
5	10/01/2021	11/01/2021	12/01/2021	-	Sim
6	10/02/2021	11/02/2021	12/02/2021	-	Sim
7	10/03/2021	11/03/2021	12/03/2021	-	Sim
8	10/04/2021	12/04/2021	13/04/2021	-	Sim
9	10/05/2021	11/05/2021	12/05/2021	-	Sim
10	10/06/2021	11/06/2021	14/06/2021	-	Sim
11	10/07/2021	12/07/2021	13/07/2021	-	Sim
12	10/08/2021	11/08/2021	12/08/2021	-	Sim
13	10/09/2021	13/09/2021	14/09/2021	-	Sim
14	10/10/2021	11/10/2021	13/10/2021	-	Sim
15	10/11/2021	11/11/2021	12/11/2021	-	Sim
16	10/12/2021	13/12/2021	14/12/2021	-	Sim
17	10/01/2022	11/01/2022	12/01/2022	-	Sim
18	10/02/2022	11/02/2022	14/02/2022	-	Sim
19	10/03/2022	11/03/2022	14/03/2022	-	Sim
20	10/04/2022	11/04/2022	12/04/2022	-	Sim
21	10/05/2022	11/05/2022	12/05/2022	-	Sim
22	10/06/2022	13/06/2022	14/06/2022	-	Sim
23	10/07/2022	11/07/2022	12/07/2022	-	Sim
24	10/08/2022	11/08/2022	12/08/2022	-	Sim
25	10/09/2022	12/09/2022	13/09/2022	-	Sim
26	10/10/2022	11/10/2022	13/10/2022	-	Sim
27	10/11/2022	11/11/2022	14/11/2022	-	Sim
28	10/12/2022	12/12/2022	13/12/2022	-	Sim
29	10/01/2023	11/01/2023	12/01/2023	-	Sim
30	10/02/2023	13/02/2023	14/02/2023	-	Sim
31	10/03/2023	13/03/2023	14/03/2023	-	Sim
32	10/04/2023	11/04/2023	12/04/2023	-	Sim
33	10/05/2023	11/05/2023	12/05/2023	-	Sim
34	10/06/2023	12/06/2023	13/06/2023	-	Sim
35	10/07/2023	11/07/2023	12/07/2023	-	Sim
36	10/08/2023	11/08/2023	14/08/2023	-	Sim
37	10/09/2023	11/09/2023	12/09/2023	-	Sim
38	10/10/2023	11/10/2023	13/10/2023	-	Sim
39	10/11/2023	13/11/2023	14/11/2023	-	Sim
40	10/12/2023	11/12/2023	12/12/2023	-	Sim
41	10/01/2024	11/01/2024	12/01/2024	-	Sim
42	10/02/2024	14/02/2024	15/02/2024	-	Sim
43	10/03/2024	11/03/2024	12/03/2024	-	Sim
44	10/04/2024	11/04/2024	12/04/2024	-	Sim
45	10/05/2024	13/05/2024	14/05/2024	-	Sim

46	10/06/2024	11/06/2024	12/06/2024	-	Sim
47	10/07/2024	11/07/2024	12/07/2024	-	Sim
48	10/08/2024	12/08/2024	13/08/2024	7,6923%	Sim
49	10/09/2024	11/09/2024	12/09/2024	8,3333%	Sim
50	10/10/2024	11/10/2024	14/10/2024	9,0909%	Sim
51	10/11/2024	11/11/2024	12/11/2024	9,9999%	Sim
52	10/12/2024	11/12/2024	12/12/2024	11,1110%	Sim
53	10/01/2025	13/01/2025	14/01/2025	12,4999%	Sim
54	10/02/2025	11/02/2025	12/02/2025	14,2856%	Sim
55	10/03/2025	11/03/2025	12/03/2025	16,6665%	Sim
56	10/04/2025	11/04/2025	14/04/2025	19,9998%	Sim
57	10/05/2025	12/05/2025	13/05/2025	24,9997%	Sim
58	10/06/2025	11/06/2025	12/06/2025	33,3328%	Sim
59	10/07/2025	11/07/2025	14/07/2025	49,9989%	Sim
60	10/08/2025	11/08/2025	12/08/2025	100,0000%	Sim





## Cédula de Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 19 de agosto de 2020.			
SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral		
<b>1. EMISSORA:</b>							
<b>Ourinvest Securitizadora S.A.</b>							
CNPJ: 12.320.349/0001-90							
Endereço: Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar							
Bairro	Bela Vista	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 01.310-919
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
<b>Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b>							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202							
Bairro	Jardim Paulistano	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 01.452-000
<b>3. DEVEDORA:</b>							
<b>Construtora Adolpho Lindenberg S.A.</b>							
CNPJ: 61.022.042/0001-18							
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco C, 2º andar							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP: 04.534-002
<b>4. TÍTULO:</b>							
a Cédula de Crédito Bancário nº CAL190820, emitida pela Devedora em 19 de agosto de 2020, no valor de até R\$ 34.656.000,00 (trinta e quatro milhões, seiscentos e cinquenta e seis mil reais), em favor da Credora ("CCB").							
<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> até R\$ 34.656.000,00 (trinta e quatro milhões, seiscentos e cinquenta e seis mil reais).							
<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>							
Os imóveis vinculados à Emissão são ("Imóveis"):							
Imóvel	Endereço	Matrícula	Cartório	Sociedade			
Imóvel 1	Rua Bandeira Paulista, 995	198.522	4º Oficial de Registro de Imóveis	SPE Bandeira Incorporação S.A.			
Imóvel 2	Rua França Pinto, 606, 616 e 628	148 e 34018	1º Oficial de Registro de Imóveis	Barolo Incorporação Ltda.			
Imóvel 3	Rua Clodomiro Amazonas, 511	198.456	4º Oficial de Registro de Imóveis	Monza Incorporação SPE Ltda.			
Imóvel 4	Rua Luis Dias, 146	198.457	4º Oficial de Registro de Imóveis	Forenza Incorporação SPE Ltda.			
<b>7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:</b>							
Data e Local de Emissão:	19 de agosto de 2020, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.						
Prazo Total:	1.818 (um mil, oitocentos e dezoito) dias, a contar da Data de Emissão.						
Valor do Principal:	Até R\$ 34.656.000,00 (trinta e quatro milhões, seiscentos e cinquenta e seis mil reais), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto na CCB.						
Juros Remuneratórios:	Serão equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida da remuneração, equivalente a uma sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.						
Atualização Monetária:	Não haverá atualização monetária.						
Data de Vencimento Final:	11 de agosto de 2025.						
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso, (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.						
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido na CCB.						
<b>8. GARANTIAS:</b>							
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária. Os Créditos Imobiliários contam com as seguintes garantias: (i) o Aval; (ii) as Alienações Fiduciárias; e (iii) os Fundos; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas na CCB.							

### Declaração da Emissora

**OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 31ª e 32ª Séries de sua 1ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04, atua como instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”) e a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-0004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50 (“**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 das 31ª e 32ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 19 de agosto de 2020.

São Paulo, 19 de agosto de 2020.

DocuSigned by:  
  
Assinado por: JOSE EDUARDO QUEIROZ DE FREITAS:19717315876  
CPF: 19717315876  
Papel: Diretor  
Data/Hora da Assinatura: 20/08/2020 | 16:14:58 BRT  
  
DB83AF7711144292904E2E21C1752080

DocuSigned by:  
  
Assinado por: PRISCILA BIANCHI SALOMAO:3699659859  
CPF: 3699659859  
Papel: Procuradora  
Data/Hora da Assinatura: 20/08/2020 | 16:02:32 BRT  
  
3602D8EDFC50400C963C28736C2D9497

---

### OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

### Declarações do Agente Fiduciário

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-0004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Agente Fiduciário**”), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 31ª e 32ª Séries da 1ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente) da **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90 (“**Emissora**”), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04, atua como instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 31ª e 32ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 19 de agosto de 2020.

São Paulo, 19 de agosto de 2020.

DocuSigned by:  
Eduardo Ippolito  
Assinado por: EDUARDO IPPOLITO/0221117864  
CPF: 0221117864  
Papel: Diretor  
Hora de assinatura: 20/08/2020 | 16:42:41 BRT  
ICP  
Brasil  
BC4CE9CA1A2E403CBEEA39B74CE61635

DocuSigned by:  
Eduardo Araújo de Oliveira  
Assinado por: EVERALDO ARAUJO DE OLIVEIRA/08776661806  
CPF: 08776661806  
Papel: Diretor  
Data/Hora de Assinatura: 20/08/2020 | 16:21:26 BRT  
ICP  
Brasil  
DEE24940A5BF47FBB45F77A8C89FCBF0

---

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

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

### Declaração do Coordenador Líder

A **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Coordenador Líder**”), na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 31ª e 32ª Séries da 1ª Emissão (“**Emissão**”) da **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90, (“**Emissora**”), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - 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, e com **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-0004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 31ª e 32ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 19 de agosto de 2020.

São Paulo, 19 de agosto de 2020.

DocuSigned by:  
*Helena Procópio de Araujo Carvalho*  
07F0E0A979AD41F...

DocuSigned by:  
*Marcelo Tadeu Donnici Magri*  
404CE442F191455...

---

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

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

### Declaração da Instituição Custodiante

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Pinheiros, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* firmado, em 19 de agosto de 2020, entre a **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90 (“**Emissora**”) e a Instituição Custodiante (“**Escritura de Emissão de CCI**”), por meio do qual foram emitidas pela Emissora a Cédula de Crédito Imobiliário identificada sob o nº 0001, série única (“**CCI**”), declara, que em 19 de agosto de 2020 procedeu (i) nos termos do §4º do art. 18 da Lei nº 10.931 a custódia da Escritura de Emissão de CCI, e (ii) nos termos parágrafo único do art. 23 da Lei nº 10.931, a custódia e registro do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 31ª e 32ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 19 de agosto de 2020, sobre o qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, 19 de agosto de 2020.

DocuSigned by:  
Marcelo Lopes Dos Santos Teixeira  
Assinado por: MARCIO LOPES DOS SANTOS TEIXEIRA:36926840881  
CPF: 36926840881  
Papel: Procurador  
Data/Hora da Assinatura: 21/08/2020 | 10:17:19 BRT  
ICP  
Brasil  
-ABB27E2DBF7E4C5EAF28FBE1B876DFE

DocuSigned by:  
Carolina Thelma Silva  
Assinado por: CAROLINE TSUCHIYA SILVA:38151466820  
CPF: 38151466820  
Papel: Procuradora  
Data/Hora da Assinatura: 20/08/2020 | 16:16:57 BRT  
ICP  
Brasil  
-4890612A7FA549649C7C6F3876C48DE1

---

### VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

### Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-0004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Agente Fiduciário**”), na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“**CRI**”) das 31ª e 32ª Séries da 1ª Emissão (“**Emissão**”) da **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90 (“**Emissora**”), declara, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada, a não existência de situações de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a Emissão e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip UTMV, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar a referida situação.

São Paulo, 19 de agosto de 2020.

DocuSigned by:  
Eduardo Ippolito  
Assinado por: EDUARDO IPPOLITO:02211117864  
CPF: 02211117864  
Paper: Diretor  
Hora da assinatura: 20/08/2020 | 16:42:41 BRT  
ICP-Brasil  
BC4C8E9CA1A2E403CBEEA39B74C6E1635

DocuSigned by:  
Everaldo Araújo de Oliveira  
Assinado por: EVERALDO ARAUJO DE OLIVEIRA:08776661806  
CPF: 08776661806  
Paper: Diretor  
Data/Hora da Assinatura: 20/08/2020 | 16:21:26 BRT  
ICP-Brasil  
DEE04940A5BF47FB8A5F77A8C89FC8F0

---

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

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

(Anexo VIII do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários das 31ª e 32ª Séries da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)

### Outras Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, em seu art. 6º, parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou que não presta (ou prestou) serviços de agente fiduciário em qualquer outra emissão da Securitizadora.

Operação	Vol. total da emissão	Qntd.	Taxa de juros	Data de emissão	Data de vencimento	Garantias	Status
1ª Emissão   21ª Série CRI CCB ARQUIPLAN	R\$ 29.051.000.000	29.051	CDI + 3,5% a.a.	05/11/2019	06/11/2024	(i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Obras; e (vii) Fundo de Reserva;	Adimplente
1ª Emissão   25ª Série CRI CARVALHO HOSKEN	R\$ 140.000.000,00	140.000	CDI +4,00% a.a.	28/11/2019	15/12/2026	Contrato de Cessão; Aval; Alienação Fiduciária de Imóveis; Cessão Fiduciária de Recebíveis; Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Fundos.	Adimplente
1ª Emissão   26ª Série CRI TECNISA VI	R\$ 130.000.000,00	130.000	CDI +2,30% a.a.	06/12/2019	18/12/2024	: (i) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.	Adimplente
1ª Emissão   27ª Série CRI Censi Fisa - Lumi Pierri	R\$ 42.000.000,00	42.000	IPCA +12% a.a.	04/06/2020	05/06/2023	Aval; Alienações Fiduciárias de Imóveis; Alienações Fiduciárias de Cotas; Cessões Fiduciárias de Recebíveis; Fundo de Despesas; e Fundo de Reserva	Adimplente
1ª Emissão   28ª Série CRI CARVALHO HOSKEN III	R\$ 25.000.000,00	25.000	CDI +7,00% a.a.	08/06/2020	05/06/2027	(i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis, se e quando constituída; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóveis sobre os Terrenos; (v) a Alienação Fiduciária de Imóveis sobre as Unidades, se e quando constituída; (vi) o Fundo de Despesas; (vii) o Fundo de Liquidez; e (viii) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.	Adimplente
1ª Emissão   30ª Série CRI MODENA	R\$ 18.000.000,00	18.000	IGP-M +9,00% a.a.	08/07/2020	11/07/2025	(i) Alienação Fiduciária; (ii) Aval, (iii) Fundo de Obras, (iv) Fundo de Reserva; e (v) Cessão Fiduciária;	Adimplente

## **Tributação dos Titulares de CRI**

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

### Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:

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

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

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

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

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

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

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento



em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, na redação da Lei 9.065 e artigo 5º da Lei 11.053). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei 8.981). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução CMN 4.373, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei 8.981, artigo 11 da Lei 9.249, artigo 16 da Medida Provisória 2.189-49).

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

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

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

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

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

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

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

#### Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF

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

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

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

#### Contribuição PIS e COFINS

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

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

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

(o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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

## **Fatores de Risco**

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, às Garantidoras, e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora, as Garantidoras e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, a Devedora, as Garantidoras e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Devedora ou das Garantidoras, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requiera o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

### **Riscos Relacionados Ao Ambiente Macroeconômico**

#### Política Econômica do Governo Federal.

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Emissora ou da Devedora. 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 e a Devedora não têm 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 e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Emissora e a Devedora não podem 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 elevados. 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. 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, a Emissora, a Devedora 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 Titulares de CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

#### Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica.

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. 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 e da Devedora.

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Emissora, a Devedora e seus ativos imobiliários. 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 e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Emissora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

#### Política Monetária.

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedoras. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Devedora.

#### Ambiente Macroeconômico Internacional.

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

#### Risco decorrente da pandemia de COVID-19

A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a conseqüente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em

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

### **Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária**

#### Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. 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, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, 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 os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

#### Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na CCB e no Contrato de Cessão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

#### Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

#### Risco de pagamento das despesas pela Devedora.

Nos termos do Contrato de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

#### **Fatores de Risco Relacionados à Emissora**

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

##### Emissora dependente de registro de companhia aberta.

A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, 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, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

##### Não realização do Patrimônio Separado.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 11.076. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora afetará negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

##### Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários.

A Emissora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Emissora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

##### Administração e desempenho.

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Emissora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

##### A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

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

#### Risco Operacional.

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio.

#### **Fatores de Risco Relacionados à Devedora**

##### A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderão comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

##### Perda de pessoal importante

A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora.

##### Risco de Concentração.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito da CCB. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da CCB. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito da CCB, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares de CRI.

##### Risco de a capacidade financeira da Devedora ser afetada negativamente por Ação Civil Pública

A Devedora é parte de uma Ação Civil Pública movida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, cujo valor estimado de condenação totaliza R\$ 32.918.917,40 (trinta e dois milhões, novecentos e dezoito mil, novecentos e dezessete reais e quarenta centavos), valor este provisionado em julho de 2020, considerados com risco de perda possível, de acordo com os assessores jurídicos da Devedora. A condição financeira da Devedora pode ser afetada em virtude de decisões desfavoráveis no âmbito desta ação judicial, afetando negativamente a sua capacidade de pagamento e conseqüentemente os CRI.

##### Risco de a capacidade financeira da Devedora ser afetada negativamente por decisões judiciais em geral

A Devedora é parte em diversas ações judiciais e processos tributários, cíveis e trabalhistas, as quais totalizam aproximadamente R\$ 30.324.108,00 (trinta milhões, trezentos e vinte e quatro mil, cento e oito reais), cujos valores foram apurados até agosto de 2019. Desse total, R\$ 13.115.093,00 (treze milhões, cento e quinze mil e noventa e três reais) estão classificados com risco de perda possível, e R\$ 15.455.348,00 (quinze milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e quarenta e oito reais) estão provisionados, considerados com risco de perda provável (excetuada a Ação Civil Pública mencionada acima), de acordo com os assessores jurídicos da Devedora. A condição financeira da Devedora pode



ser afetada em virtude de decisões desfavoráveis nessas ações judiciais e processos administrativos, afetando negativamente a sua capacidade de pagamento e consequentemente os CRI.

### **Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta**

#### Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

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

#### Risco de crédito

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

#### Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

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

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

#### Risco Referente à garantia de Alienação Fiduciária de Quotas outorgada em garantia dos Créditos Imobiliários

A Alienação Fiduciária de Quotas prestada em favor dos Créditos Imobiliários poderá não estar constituída quando da liquidação da Oferta. Caso a Alienação Fiduciária de Quotas não venha a ser constituída no prazo estipulado no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, haverá o vencimento antecipado da CCB com a consequente amortização antecipada dos CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão não contar com garantias suficientes para adimplir com o saldo devedor dos CRI.

#### Risco Referente à garantia de Alienação Fiduciária de Ações outorgada em garantia dos Créditos Imobiliários

A Alienação Fiduciária de Ações prestada em favor dos Créditos Imobiliários poderá não estar constituída quando da liquidação da Oferta. Caso a Alienação Fiduciária de Quotas não venha a ser constituída no prazo estipulado no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, haverá o vencimento antecipado da CCB com a consequente amortização antecipada dos CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão não contar com garantias suficientes para adimplir com o saldo devedor dos CRI.

#### Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as matérias acima referidas não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares de CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

## Riscos Financeiros

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

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

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

### Risco Estrutural

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

### Os Titulares de CRI não têm qualquer direito sobre os imóveis.

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

### Risco em Função da Dispensa de Registro

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

### Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Emissora a sua intenção de amortizar extraordinariamente parte ou a totalidade da CCB mediante notificação enviada à Emissora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Eventos de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

### Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

### Restrição à negociação

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

### Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos

de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

#### Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares 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 CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 826.755,00 (oitocentos e vinte e seis mil, setecentos e cinquenta e cinco) que corresponde a pouco menos de 2,39% (dois inteiros e trinta e nove centésimos por cento) do total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares de CRI.

#### Risco relacionado à dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou das Fiduciárias em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados.

#### Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento 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 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 de CRI poderão ser afetados.

#### Risco relacionado à avaliação das Sociedades.

Os valores dos fluxos de caixa descontados das Sociedades, atestados por meio de Laudos de Avaliação para fins de verificação do cumprimento da Razão de Garantia, são apurados, exclusivamente, com base no fluxo de caixa futuro do projeto das Sociedades, descontada uma taxa de mercado, a ser definida pela Empresa Especializada. De forma que, na hipótese de excussão das Alienações Fiduciárias, os valores atribuídos no respectivo Laudo de Avaliação vigente, poderão não corresponder aos valores atribuídos às Quotas e/ou Ações para fins de leilão ou venda, de acordo com os Contratos de Alienação Fiduciária, não sendo possível assegurar que, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI.

#### Risco de não Formalização dos instrumentos de constituição das Garantias

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documento e/ou Juntas Comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares de CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

#### Risco de não Constituição da Alienação Fiduciária de Quotas Viseu

As Quotas Viseu na data de assinatura do Termo de Securitização, encontram-se oneradas, em razão dos Ônus Vigentes, de maneira que a referida garantia somente poderá ser constituída após a integral quitação das obrigações garantidas pelos Ônus Vigentes. Deste modo, caso as obrigações garantidas pelos Ônus Vigentes não sejam integralmente quitadas pela Devedora, a garantia fiduciária sobre as Quotas Viseu não será constituída.

#### Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, aos Imóveis e à Emissora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora e da Emissora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e com relação aos Imóveis, sendo certo que a referida auditoria será concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora.

#### Risco Decorrente de Discussões Judiciais

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

#### Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.