

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 2ª, 3ª e 4ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA**

**OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ/MF nº 12.320.349/0001-90

## ÍNDICE

PARTES .....	3
CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES .....	5
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	14
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	15
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....	19
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI, AMORTIZAÇÃO DOS CRI E ENCARGOS .....	20
CLÁUSULA SEXTA: DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO .....	25
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA .....	27
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIA.....	30
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO ...	35
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO .....	37
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	41
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL .....	42
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	46
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	50
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE .....	54
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO .....	55
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: RISCOS .....	55
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS .....	63
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES.....	64
CLÁUSULA VIGÉSIMA: LEGISLAÇÃO E FORO .....	65

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### PARTES

Pelo presente instrumento particular, 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, 2º andar, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como “Emissora”; e

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjuntos 94 e 95, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”;

### CONSIDERANDO QUE:

- (a) a TECNISA S.A., pessoa jurídica constituída sob a forma de sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 5º andar, conjuntos 51, 52, 53 e 54, parte, Bloco B, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.065.557/0001-12 (“Devedora”) emitiu, nesta data, em favor do Banco Modal S.A., instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Torre Pão de Açúcar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0001-62 (“Cedente”), a Cédula de Crédito Bancário nº 2016121950 (“CCB”), para que seja concedido pelo Cedente à Devedora um financiamento habitacional no valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“Valor do Crédito”) corrigido pela Atualização Monetária e adicionado do valor equivalente aos Juros Remuneratórios da CCB, no período compreendido entre a Data de Primeiro Desembolso da CCB e a Data de Vencimento da CCB, a ser aplicado no desenvolvimento de quaisquer dos empreendimentos imobiliários descritos no Anexo I da CCB (“Financiamento Habitacional”);
- (b) em decorrência da concessão do Financiamento Habitacional, a Devedora obrigou-se, *inter alia*, a pagar ao Cedente a totalidade dos recursos decorrentes da CCB, conforme atualizados pelo IPCA/IBGE e adicionados do valor equivalente aos Juros Remuneratórios da CCB (conforme definido na CCB), no período compreendido entre a Data de Primeiro Desembolso da CCB e a Data de Vencimento da CCB (conforme definido na CCB), bem como todos e quaisquer outros valores devidos pela Devedora, ao

Cedente, por força da CCB, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos (“Créditos Imobiliários”);

- (c) em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como o ressarcimento de todos os valores despendidos pela Emissora e, eventualmente, pelo Cedente, devidamente comprovados, por conta da execução da Garantia (conforme abaixo definido), e/ou por conta de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial de recuperação de valores eventualmente devidos, tais como honorários advocatícios razoáveis e em parâmetros de mercado, despesas processuais e despesas, encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do leilão extrajudicial, incluindo anúncio e comissão de leiloeiro (“Obrigações Garantidas”), foi constituída pela Devedora, em favor da Emissora, a alienação fiduciária sobre 22.329.271 (vinte e duas milhões, trezentas e vinte e nove mil, duzentas e setenta e uma) quotas de propriedade da Devedora, representativas, nesta data, de 10,45% (dez inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) do capital social da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.303.528/0001-41 (“Windsor”);
- (d) mediante celebração do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” firmado, nesta data, entre o Cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente (“Contrato de Cessão”), a Emissora adquiriu a totalidade dos Créditos Imobiliários do Cedente;
- (e) a Emissora emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural (“CCI”), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural” (“Escritura de Emissão”) firmado, nesta data, entre a Emissora e a Instituição Custodiante;
- (f) a Emissora tem a intenção de emitir, sob regime fiduciário, os Certificados de Recebíveis Imobiliários, objeto deste Termo de Securitização, com lastro na CCI, por meio e nos termos deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação; e
- (g) os recursos, em moeda corrente nacional, decorrentes da emissão e venda dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado de capitais serão transferidos pela Emissora ao Cedente, na forma da Cláusula 1.3. do Contrato de Cessão, em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários representados pela CCB.

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª, 3ª e 4ª 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 9.514/97, a Instrução CVM nº 414/04 e a Instrução CVM nº 476/09, conforme os termos e condições a seguir descritos:

## CLÁUSULAS

### CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as definições apresentadas na tabela a seguir, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo de Securitização. Não obstante, os termos utilizados neste deste Termo de Securitização, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído na CCB.

“ <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”:	A alienação fiduciária sobre 22.329.271 (vinte e duas milhões, trezentas e vinte e nove mil, duzentas e setenta e uma) quotas de propriedade da Devedora, representativas, nesta data, de 10,45% (dez inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) do capital social da Windsor, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, para garantia das Obrigações Garantidas;
“ <u>Agência de Classificação de Risco</u> ”:	É a agência de classificação de risco que será responsável por elaborar o relatório de classificação de risco da Emissão, a ser contratada dentre as seguintes empresas: (a) Fitch Ratings Brasil Ltda.; (b) a Standard & Poor’s Rating Services; (c) Moody’s America Latina (Moody’s Brasil) ou (d) qualquer outra agência de classificação de risco, inclusive nacional;
“ <u>Amortização</u> ”:	Tem a definição prevista na Cláusula 5.5.1. deste Termo de Securitização;
“ <u>Amortização Extraordinária da CCB</u> ”:	Tem a definição prevista na Cláusula 6.1. deste Termo de Securitização;
“ <u>Amortização Extraordinária dos CRI</u> ”:	Tem a definição prevista na Cláusula 6.1. deste Termo de Securitização;
“ <u>Atualização Monetária</u> ”:	Tem a definição prevista no item (i) da alínea (o) da Cláusula 3.1. deste Termo de Securitização;

“ <u>Banco Depositário</u> ”:	O banco onde será mantida a Conta Vinculada, na qual a Devedora e a Windsor farão com que sejam depositados todos e quaisquer valores relacionados às Distribuições;
“ <u>BM&amp;FBOVESPA</u> ”:	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;
“ <u>Boletins de Subscrição</u> ”:	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização;
“ <u>CCB</u> ”:	Tem a definição prevista no Considerando (a) deste Termo de Securitização;
“ <u>CCF</u> ”:	Tem a definição prevista no Considerando (e) deste Termo de Securitização, conforme constante em seu Anexo I;
“ <u>Cedente</u> ”:	Tem a definição prevista no Considerando (a) deste Termo de Securitização;
“ <u>CETIP</u> ”:	A CETIP S.A. – Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Xingú, nº 350, 1º andar, Alphaville, CEP 06455-030;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”:	A conta corrente de nº 3473/8, da agência 2374, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual serão depositados (i) os Créditos Imobiliários para pagamento dos CRI; e (ii) encargos, as tarifas e as despesas descritas no Anexo VII da CCB, que serão deduzidos do Valor do Crédito, na Data de Primeiro Desembolso da CCB;
“ <u>Conta Vinculada</u> ”:	A conta corrente vinculada a ser oportunamente aberta e mantida pela Devedora, onde serão

depositados todos e quaisquer valores relacionados às Distribuições, se houver;

- “Contrato de Cessão”: Tem a definição prevista no Considerando (d) deste Termo de Securitização;
- “Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”: O “Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.”, celebrado, nesta data, entre a Emissora e a Devedora, com anuência da Windsor, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas;
- “Contrato de Distribuição”: O “Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A.”, celebrado, nesta data, entre a Emissora e o Coordenador Líder, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição pública dos CRI nos termos das Instruções CVM nº 414/04 e da Instrução CVM nº 476/09;
- “Contrato de Garantia Adicional”: Tem a definição prevista na Cláusula 8.8.4. deste Termo de Securitização;
- “Coordenador Líder”: Será o Cedente, cuja definição está prevista no Considerando (a) deste Termo de Securitização;
- “Créditos Imobiliários”: Tem a definição prevista no Considerando (b) deste Termo de Securitização;
- “CRI”: Em conjunto, os CRI Sêniores, os CRI Mezaninos e os CRI Subordinados, que constituem títulos de crédito nominativos, de livre negociação, emitidos pela Emissora por meio deste Termo, de acordo com a Lei nº 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e a Instrução CVM nº 414/04;
- “CRI em Circulação”: Serão considerados como “CRI em Circulação” todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora e/ou a Windsor possua em tesouraria e/ou os que sejam de

propriedade: (i) de controlador direto e/ou indireto da Emissora, da Devedora, e/ou da Windsor; (ii) de qualquer das controladas ou coligadas, direta ou indiretamente da Emissora, da Devedora, e/ou da Windsor; (iii) dos diretores ou conselheiros da Emissora, da Devedora, e/ou da Windsor e respectivos cônjuges; e (iv) de funcionários (e respectivos cônjuges) da Emissora, da Devedora, e/ou da Windsor;

- “CRI Mezaninos”:
- São os CRI da 3ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, os quais, simultaneamente, (i) são subordinados em relação aos CRI Sêniores, de forma que fazem jus ao recebimento de principal, juros remuneratórios e encargos moratórios eventualmente incorridos somente após o pagamento dos CRI Seniores; e (ii) têm preferência no recebimento de principal, juros remuneratórios e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Subordinados, observados os termos e condições deste Termo;
- “CRI Seniores”:
- São os CRI da 2ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, os quais têm preferência no recebimento de principal, juros remuneratórios e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Subordinados e aos CRI Mezaninos, observados os termos e condições deste Termo;
- “CRI Subordinados”:
- São os CRI da 4ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, os quais fazem jus ao recebimento de principal, juros remuneratórios e encargos moratórios eventualmente incorridos somente após o pagamento dos CRI Seniores e dos CRI Mezaninos, observados os termos e condições deste Termo;
- “CVM”:
- Tem a definição prevista no Considerando (a) deste Termo de Securitização;
- “Data de Amortização Extraordinária da CCB”:
- Tem a definição prevista na Cláusula 6.1.1. deste Termo de Securitização;
- “Data de Desembolso da CCB”:
- É qualquer data em que ocorrer um desembolso da CCB;



“ <u>Data de Emissão da CCB</u> ”:	A data de emissão da CCB, qual seja, o dia 19 de dezembro de 2016;
“ <u>Data de Emissão dos CRI</u> ”:	A data de emissão dos CRI, qual seja, o dia 19 de dezembro de 2016;
“ <u>Data de Integralização dos CRI</u> ”:	É qualquer data em que ocorrer uma integralização dos CRI;
“ <u>Data de Primeira Integralização dos CRI</u> ”:	É a Data de Integralização dos CRI em que ocorrer a primeira integralização dos CRI;
“ <u>Data de Primeiro Desembolso da CCB</u> ”:	É a data em que ocorrer o primeiro desembolso da CCB, a qual deverá acontecer na Data de Primeira Integralização dos CRI;
“ <u>Data de Vencimento da CCB</u> ”:	É a data de vencimento final da CCB, correspondente ao dia 19 de dezembro de 2022;
“ <u>Data de Vencimento dos CRI</u> ”:	É a data de vencimento final dos CRI, correspondente ao dia 20 de dezembro de 2022;
“ <u>Devedora</u> ”:	Tem a definição prevista no Considerando (a) deste Termo de Securitização;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;
“ <u>Distribuições</u> ”:	Todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos, juros sobre capital e todas as demais quantias relativas às Quotas Alienadas dadas em garantia a que a Devedora tenha direito, de tempos em tempos, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma distribuídos pela Windsor à Devedora;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	São em conjunto: (i) a CCB, (ii) a Escritura de Emissão, (iii) o Contrato de Cessão, (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, (v) este Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Boletim de Subscrição; e (viii) eventuais aditamentos a estes documentos;

“ <u>Emissão</u> ”:	A 2ª, 3ª e 4ª séries da 1ª emissão de CRI da Emissora;
“ <u>Empreendimentos Imobiliários</u> ”:	São os empreendimentos imobiliários, conforme listados no Anexo I da CCB, de propriedade das SPEs, nos quais serão aplicados pela Devedora os recursos decorrentes do desembolso da CCB;
“ <u>Evento de Inadimplemento</u> ”:	A ocorrência de qualquer dos seguintes eventos: (i) descumprimento de qualquer obrigação pecuniária relacionada à CCB, nos termos previstos na hipótese de vencimento antecipado constante da alínea (a) da Cláusula 9 da CCB, observado o prazo de cura; (ii) declaração de vencimento antecipado previsto na CCB, sem que a Devedora realize o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas; ou (iii) vencimento final das Obrigações Garantidas, sem que estas tenham sido devidamente quitadas. A ocorrência de um Evento de Inadimplemento acarretará o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
“ <u>Escritura de Emissão</u> ”:	Tem a definição prevista no Considerando (e) deste Termo de Securitização;
“ <u>Financiamento Habitacional</u> ”:	Tem a definição prevista no Considerando (a) deste Termo de Securitização;
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”:	Tem a definição prevista na Cláusula 9.6. deste Termo de Securitização;
“ <u>Garantia</u> ”:	A Alienação Fiduciária de Quotas, bem como eventuais garantias adicionais que venham a ser constituídas nos termos da CCB e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
“ <u>Hipótese de Vencimento Antecipado</u> ”:	Qualquer uma das hipóteses de vencimento antecipado previstas na Cláusula 9 da CCB;
“ <u>IOF</u> ”:	É o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários;
“ <u>Imóvel(is)</u> ”:	São os lotes de terreno de propriedade da Windsor;

“Instituição Custodiante” ou A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Instrução CVM nº 28/83”: A Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário de debenturistas;

“Instrução CVM nº 414/04”: A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI;

“Instrução CVM nº 476/09”: A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;

“Instrução CVM nº 539/13”: Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.

“Investidor(es)” ou “Titular(es) dos CRI”: Os subscritores ou adquirentes dos CRI emitidos nos termos da presente Emissão;

“IPCA/IBGE”: O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“Juros Remuneratórios da CCB”: São os juros remuneratórios aplicáveis aos Créditos Imobiliários, conforme estipulados na CCB;

“Juros Remuneratórios dos CRI”: Em conjunto, os Juros Remuneratórios dos CRI Sêniores, os Juros Remuneratórios dos CRI Mezaninos e os Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados;

“Juros Remuneratórios dos CRI Mezaninos”: Tem a definição prevista na alínea (o) da Cláusula 3.1. deste Termo de Securitização;

“ <u>Juros Remuneratórios dos CRI Sênior</u> ”:	Tem a definição prevista na alínea (o) da Cláusula 3.1. deste Termo de Securitização;
“ <u>Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados</u> ”:	Tem a definição prevista na alínea (o) da Cláusula 3.1. deste Termo de Securitização;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
“ <u>Lei nº 6.766/79</u> ”:	A Lei nº 6.766, de 19 de setembro de 1979, conforme alterada, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências;
“ <u>Lei nº 9.307/96</u> ”:	A Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, que dispõe sobre a arbitragem;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe, <i>inter alia</i> , sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário e Cédula de Crédito Bancário;
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	Tem a definição prevista no Considerando (c) deste Termo de Securitização;
“ <u>Oferta Restrita</u> ”:	A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de colocação, a ser realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09, a qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476/09;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, pela CCI representativa dos Créditos Imobiliários, pela Garantia e pelas Distribuições, se houver, pela Conta Vinculada e pela Conta Centralizadora. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação

dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

- “Percentual Mínimo de Garantia”: Tem a definição prevista na Cláusula 8.3. deste Termo de Securitização;
- “Preço de Integralização”: Tem a definição prevista na Cláusula 4.1. deste Termo de Securitização;
- “Quotas Alienadas”: 22.329.271 (vinte e duas milhões, trezentas e vinte e nove mil, duzentas e setenta e uma) quotas de propriedade da Devedora, representativas, nesta data, de 10,45% (dez inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) do capital social da Windsor, objeto da alienação fiduciária constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- “Regime Fiduciário”: É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, sobre os Créditos Imobiliários, a CCI representativa dos Créditos Imobiliários, a Garantia, as Distribuições, a Conta Vinculada e a Conta Centralizadora. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado;
- “Remuneração da CCB”: A remuneração da CCB, composta pela Atualização Monetária e pelos Juros Remuneratórios da CCB, conforme estabelecidos na CCB;
- “Remuneração dos CRI”: A remuneração dos CRI, composta pela Atualização Monetária e pelos respectivos Juros Remuneratórios dos CRI, conforme estabelecidos na Cláusula 3.1., abaixo;
- “SPEs”: As sociedades de propósito específico desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários e controladas pela Devedora, conforme disposto no Anexo I da CCB;
- “Termo” ou “Termo de Securitização”: Este termo de securitização de créditos celebrado para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários com lastro nos Créditos Imobiliários, representados

pela CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9514/97;

“Valor da Cessão”:  
O valor a ser pago pela Emissora ao Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários, no montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), conforme atualizado pelo IPCA/IBGE e adicionado do valor equivalente aos Juros Remuneratórios da CCB, no período compreendido entre a Data de Primeiro Desembolso da CCB e a Data de Vencimento da CCB.

“Valor Nominal Unitário”:  
O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na Cláusula 3.1. deste Termo de Securitização;

“Windsor”:  
Tem a definição prevista no Considerando (c) deste Termo de Securitização.

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

1.3. 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 11 de agosto de 2016, cuja ata foi registrada perante a JUCESP em 24 de agosto de 2016, sob o n.º 370.206/16-2 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “Diário de Notícias” em 09 de setembro de 2016, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, o limite e condições de emissão de CRI, bem como outorgados os poderes à Diretoria para a realização da Emissão.

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

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI que constituem a 2ª, 3ª e 4ª séries de sua 1ª emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes da CCB, com valor nominal total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão da CCB, conforme atualizado pelo IPCA/IBGE e adicionado do valor equivalente aos Juros Remuneratórios da CCB, no período compreendido entre a Data de Primeiro Desembolso da CCB (e, portanto, Data de Primeira Integralização dos CRI) e a Data de Vencimento dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

2.3. Os Créditos Imobiliários encontram-se representados pela CCI, integral, emitida pela Emissora, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão.

2.3.1. A Escritura de Emissão encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.3.2. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, através da declaração que constitui o Anexo II a este Termo de Securitização.

2.4. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará o Valor da Cessão ao Cedente, na forma da Cláusula 1.3. do Contrato de Cessão.

2.5 Os CRI da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita e poderão ser negociados pelo seu Valor Nominal Unitário, sendo admitido ágio ou deságio, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Instrução CVM nº 476/09.

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

### **Da Identificação dos CRI**

3.1. Os CRI da presente Emissão possuem as seguintes características:

- (a) Emissão: 1ª;
- (b) Séries: 2ª, 3ª e 4ª;
- (c) Quantidade de CRI Sêniores: 4000 (quatro mil);
- (d) Quantidade de CRI Mezaninos: 500 (quinhentos);
- (e) Quantidade de CRI Subordinados: 500 (quinhentos);
- (f) Valor Nominal Total da 2ª Série (CRI Sêniores): R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado o disposto nas Cláusulas 3.6. e 4.1.2., abaixo;
- (g) Valor Nominal Total da 3ª Série (CRI Mezaninos): R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado o disposto nas Cláusulas 3.6. e 4.1.2., abaixo;
- (h) Valor Nominal Total da 4ª Série (CRI Subordinados): R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado o disposto nas Cláusulas 3.6. e 4.1.2., abaixo;

- (i) Valor Nominal Total da Emissão: R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado o disposto nas Cláusulas 3.6. e 4.1.2., abaixo;
- (j) Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série (CRI Sêniores): R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (k) Valor Nominal Unitário da 3ª Série (CRI Mezaninos): R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (l) Valor Nominal Unitário da 4ª Série (CRI Subordinados): R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (m) Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI: 21 de março de 2017;
- (n) Prazo de Amortização dos CRI: 6 (seis) anos, sendo o primeiro pagamento de amortização, em razão da carência, devido em 20 de dezembro de 2017 e o último na Data de Vencimento dos CRI;
- (o) Remuneração dos CRI:
  - (i) Atualização Monetária: mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE, calculada conforme o disposto na Cláusula Quinta abaixo (“Atualização Monetária”);
  - (ii) Juros Remuneratórios dos CRI Sêniores: Taxa efetiva de juros de 9,75% (nove inteiros e setenta e cinco centésimos) ao ano, na base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados conforme o disposto na Cláusula Quinta abaixo (“Juros Remuneratórios dos CRI Sêniores”);
  - (iii) Juros Remuneratórios dos CRI Mezaninos: Taxa efetiva de juros de 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento), na base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados conforme o disposto na Cláusula Quinta abaixo (“Juros Remuneratórios dos CRI Mezaninos”); e
  - (iv) Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados: Taxa efetiva de juros de 11,70% (onze inteiros e setenta centésimo por cento), na base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados conforme o disposto na Cláusula Quinta abaixo (“Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados”);
- (p) Periodicidade de Pagamento de Amortização do Valor Nominal Unitário e da Remuneração dos CRI: Trimestral, de acordo com o disposto na Cláusula 5.5., abaixo;
- (q) Regime Fiduciário: Sim;
- (r) Garantia Flutuante: Não;
- (s) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- (t) Data de Emissão dos CRI: 19 de dezembro de 2016;
- (u) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- (v) Data de Vencimento dos CRI: 20 de dezembro de 2022;
- (w) Curva de Amortização dos CRI: de acordo com a Cláusula 5.5. deste Termo de Securitização.

3.2. Exceto pela preferência no recebimento de recursos, conforme disposto nas Cláusulas 5.8. e 5.9., abaixo, e pelas diferentes taxas de Juros Remuneratórios dos CRI, os CRI Sêniores, os



CRI Mezaninos e os CRI Subordinados têm as mesmas características, termos e condições, incluindo, mas não se limitando a, Atualização Monetária, datas de pagamentos de Amortização e Remuneração dos CRI. Adicionalmente, os CRI Sêniores, os CRI Mezaninos e os CRI Subordinados conferem aos seus respectivos titulares os mesmos direitos e obrigações, conforme estipulados no presente Termo de Securitização.

### **Da Forma de Distribuição dos CRI**

3.3. Os CRI serão depositados para distribuição primária, negociação secundária e custódia eletrônica na CETIP, sendo a distribuição dos CRI realizada com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º, da Instrução CVM nº 476/09.

3.4. Os CRI serão objeto da Oferta Restrita, em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476/09.

3.5. A Oferta Restrita é destinada apenas a investidores que atendam às características de investidor profissional, nos termos da Instrução da CVM nº 539/13.

3.5.1. Nos termos da Instrução CVM nº 539/13 serão considerados:

- (a) “Investidores Profissionais”: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-A da Instrução CVM nº 539/13; (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; e
- (b) “Investidores Qualificados”: (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.

3.5.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI da presente Oferta Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.5.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, na respectiva Data de Integralização dos CRI, devendo os respectivos subscritores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição constante do anexo I ao Contrato de Distribuição, atestando que estão cientes de que:

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

3.6. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, observado o disposto na Cláusula 4.1.2., abaixo.

3.7. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, atingindo, deste modo, o montante de 100% (cem por cento) da Emissão, o que deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de registro da garantia, observado o disposto no Contrato de Distribuição e na Cláusula 4.1.2., abaixo.

3.7.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo 8 da Instrução CVM nº 476/09.

3.8. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09.

3.8.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, conforme definidos na Cláusula 3.5.1., acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 400,

de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.9. Observado o disposto na Cláusula 3.8., acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

3.10. Os CRI desta Emissão possuirão classificação risco a ser realizada e anualmente atualizada pela Agência de Classificação de Risco. Nos termos da CCB, a Devedora obriga-se a atualizar anualmente, a partir da data de emissão do último relatório de classificação de risco e até a Data de Vencimento dos CRI, e enviar à Emissora e ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu recebimento, o relatório de classificação de risco dos CRI atualizado.

3.11. Observado o disposto na Cláusula 3.10., acima, não haverá obrigação de atualização do relatório de classificação de risco na periodicidade determinada pelo §7º, do Art. 7º da Instrução CVM nº 414/04.

#### **CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

4.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma das Cláusulas 4.1.1. e 4.1.2., abaixo. O preço de integralização dos CRI será equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI, no período compreendido entre a Data de Primeira Integralização dos CRI e a respectiva Data de Integralização dos CRI (“Preço de Integralização”).

4.1.1. A integralização dos CRI poderá ser realizada em uma ou mais datas, em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização, conforme previsto neste Termo de Securitização, em até 180 (cento oitenta) dias contados da presente data, devendo a respectiva Data de Integralização dos CRI constar do respectivo Boletim de Subscrição.

4.1.2. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, observado o disposto abaixo:

- (a) Caso, após 90 (noventa) dias contados da data de registro da Garantia nos competentes cartórios de títulos e documentos e (incluindo o registro do contrato social da Windsor na junta comercial competente) (“Data de Registro da Garantia”), não tenham sido colocados CRI com valor nominal agregado de, no mínimo R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Montante Inicial”), a Oferta Restrita poderá, ser cancelada, a critério da Devedora ou da Emissora, hipótese em que (i) o Valor do Crédito será automaticamente ajustado de acordo com o montante efetivamente colocado e desembolsado até então; (ii) não haverá qualquer obrigação por parte da Emissora em realizar qualquer desembolso adicional do Valor do Crédito; e (iii) não haverá quaisquer ônus ou sanções à Emissora e/ou à Devedora em razão do disposto nos itens (i) e (ii) acima.

- (b) Sem prejuízo do disposto na alínea (a), acima, caso, após 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Registro da Garantia, a totalidade dos CRI não tenha sido colocada e liquidada, será automaticamente encerrada a Oferta Restrita, hipótese em que (i) o Valor do Crédito será automaticamente ajustado de acordo com o montante efetivamente colocado e desembolsado até então; (ii) não haverá qualquer obrigação por parte do Cedente ou da Emissora em realizar qualquer desembolso adicional do Valor do Crédito; e (iii) não haverá quaisquer ônus ou sanções à Emissora e/ou à Devedora em razão do disposto nos itens (i) e (ii) acima.

4.1.3. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, cada investidor poderá condicionar sua adesão à Oferta Restrita à distribuição: (i) da totalidade dos CRI ou (ii) do Montante Inicial.

4.2. A integralização dos CRI será realizada conforme disposições do Boletim de Subscrição e observando-se os procedimentos estabelecidos pela CETIP, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

4.3. Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão. A Devedora, por sua vez, utilizará os recursos para financiar a construção e o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, cuja comprovação deverá observar o disposto na Cláusula 2.5. da CCB.

## **CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI, AMORTIZAÇÃO DOS CRI E ENCARGOS**

5.1. O cálculo da Atualização Monetária será realizado da seguinte forma:

$$AM = SDA - SDMANT$$

onde: AM = Atualização Monetária, calculada com 8 casas decimais, sem arredondamento;

5.2. O cálculo do saldo devedor unitário dos CRI com atualização monetária será realizado da seguinte forma:

$$SDa = Sdmant \times C,$$

onde:

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

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

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

$$C = \left( \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right) \text{ ou } \left( \left( 1 + \frac{PA}{100} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right), \text{ onde:}$$

n = quantidade de números índice do IPCA/IBGE divulgados entre a data de pagamento da Amortização imediatamente anterior e a próxima data de pagamento da Amortização;

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

NI<sub>k-1</sub> = Valor do número índice do IPCA/IBGE, divulgado no mês anterior ao Mês “k”;

PA = Projeção, conforme definida na Cláusula 5.3., abaixo.

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão dos CRI ou a Data de Aniversário (conforme definida na Cláusula 5.2.1., abaixo) imediatamente anterior e data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro;

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário (conforme definida na Cláusula 5.2.1., abaixo) imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário (conforme definida na Cláusula 5.2.1., abaixo), sendo “dct” um número inteiro.

5.2.1. Considera-se data de aniversário o dia 19 de cada mês (“Data de Aniversário”).

### 5.3. Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI:

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

onde:

J<sub>i</sub> = Valor unitário dos Juros Remuneratórios acumulados dos CRI na data de atualização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme definido na fórmula constante da Cláusula 5.2., acima;

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

$$FatordeJuros = \left\{ \left[ (i + 1)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp_j}{dct_j}} \right\}$$

onde:

*i* = Taxa de juros ao ano do(s) CRI informada com 4 (quatro) casas decimais na base exponencial 360 (trezentos e sessenta) dias corridos; e

*dcp<sub>j</sub>* = Número de dias corridos entre a Data de Emissão dos CRI ou a data de pagamento de juros da CCB ou incorporação de juros da CCB imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo “*dcp<sub>j</sub>*” um número inteiro;

*dct<sub>j</sub>* = Número de dias corridos existentes entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário, sendo *dct<sub>j</sub>* um número inteiro.

Se, até a Data de Aniversário, o “*NI<sub>k</sub>*” não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição na apuração do Fator “*C*” um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível da variação percentual do IPCA/IBGE, conforme fórmula a seguir, divulgada pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) (“Número Índice Projetado” e “Projeção”, respectivamente):

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + projeção) NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + projeção)$$

Onde:

*NI<sub>kp</sub>* = Número Índice Projetado do IPCA/IBGE para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

*Projeção* = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização;

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE que seria aplicável; e

O número índice do IPCA/IBGE, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

5.4. Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação por mais de 30 (trinta) dias, suspensão do cálculo ou extinção do IPCA/IBGE, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.

5.4.1. Se, em quaisquer datas de pagamento pela Emissora não houver a divulgação do IPCA/IBGE, ou do índice que vier a substituí-lo, nos termos da Cláusula 5.4., acima, será aplicada: a última Projeção disponível. A Projeção será utilizada provisoriamente até a divulgação do número índice do mês em referência. Caso seja utilizada a Projeção ou a última variação do número índice do IPCA/IBGE para fins de apuração de pagamentos ou amortização extraordinária integral, não serão devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da Emissora, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

5.4.2. Na falta de um índice substituto ao IPCA/IBGE, deverá ser convocada assembleia geral de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização, com o objetivo de a Devedora e os Titulares dos CRI estabelecerem, de comum acordo, novo índice.

5.4.3. Uma vez estabelecido o novo índice, fica desde já certo e ajustado que o saldo devedor dos CRI será atualizado monetariamente pela última Projeção disponível até a Data de Aniversário imediatamente anterior à realização da assembleia geral de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 5.4.2., acima, passando a ser corrigido automaticamente, a partir de então, pelo novo índice.

5.4.4. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para fins de Atualização Monetária, ou caso não haja quórum para a deliberação em assembleia geral de Titulares dos CRI, a Emissora se obriga, desde já, a realizar o resgate integral do saldo devedor dos CRI, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data da realização da respectiva assembleia geral de Titulares dos CRI ou na Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro. Nesta alternativa, para cálculo da Atualização Monetária da CCB, será utilizada a última Projeção disponível.

5.5. O pagamento da Remuneração dos CRI será feito de acordo com o disposto no Anexo VI, em parcelas trimestrais e consecutivas, nos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 21 de março de 2017 e o último pagamento devido na Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, nos termos da CCB, a Devedora disponibilizará os valores devidos à Emissora até às 11:00h (onze horas) do Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das datas de pagamento de Remuneração dos CRI, de forma que sempre exista ao menos 1 (um) Dia Útil entre a data de qualquer pagamento da CCB e a data de qualquer pagamento dos CRI.

5.5.1. A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI será realizada de acordo com o disposto no Anexo VI, em parcelas trimestrais, consecutivas, nos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento, em razão da carência, devido em 20 de dezembro de 2017 e o último pagamento devido na Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, nos termos da CCB, a Devedora disponibilizará os valores devidos à Emissora até às 11:00h (onze horas) do Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das datas de amortização e será acrescida de toda Atualização Monetária, calculada *pro rata temporis* até a data de pagamento da amortização dos CRI, de forma que sempre exista ao menos 1 (um) Dia Útil entre a data de qualquer pagamento da CCB e a data de qualquer pagamento dos CRI. (“Amortização”).

5.5.2. Os pagamentos devidos nos termos da CCB serão realizados pela Devedora diretamente na Conta Centralizadora, de acordo com os termos e as datas de pagamento estabelecidas na CCB, sendo que os recursos serão utilizados pela Emissora para o pagamento aos Titulares dos CRI da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI, na forma prevista nesta Cláusula 5.5.

5.5.3. Em caso de Amortização Extraordinária dos CRI, a Emissora poderá, independentemente de celebração do respectivo aditamento, atualizar a tabela acima, inclusive no sistema da CETIP, sendo certo que aditamentos a este Termo de Securitização e demais Documentos da Operação feitos exclusivamente para refletir a atualização de tabela aqui mencionada não dependerão da realização de assembleia geral de Titulares dos CRI.

5.6. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relacionadas aos CRI até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.7. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, em razão do não pagamento, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso atualizados pela Atualização Monetária, ficarão sujeitos aos seguintes encargos moratórios, os quais, quando do seu recebimento pela Emissora, deverão ser integralmente transferidos aos Titulares dos CRI:

(a) Multa: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados no item (b) abaixo; e

(b) Juros Moratórios: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso;

5.8. Os CRI Sêniores têm preferência no recebimento de principal, de Remuneração dos CRI, de encargos moratórios eventualmente incorridos e de quaisquer outros pagamentos feitos no



âmbito da Emissão, em relação aos CRI Mezaninos e aos CRI Subordinados, observados os termos e condições deste Termo de Securitização.

5.8.1. Os CRI Mezanino, ao mesmo tempo, (i) são subordinados em relação aos CRI Sêniores, de forma que fazem jus ao recebimento de principal, Remuneração dos CRI e encargos moratórios eventualmente incorridos, somente após o pagamento dos CRI Seniores; e (ii) têm preferência no recebimento de principal, Remuneração dos CRI e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Subordinados, observados os termos e condições deste Termo de Securitização.

5.9. Observado o disposto acima, os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, aos pagamentos de Amortização e Remuneração dos CRI, Amortização Extraordinária Parcial e/ou o Resgate Antecipado Total, bem como pagamentos oriundos de execução/excussão da Garantia, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Despesas do Patrimônio Separado;
- (ii) Remuneração dos CRI em atraso dos CRI Sêniores;
- (iii) Remuneração dos CRI Sêniores; e
- (iv) Amortização dos CRI Seniores, e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (v) Remuneração dos CRI em atraso dos CRI Mezaninos;
- (vi) Remuneração dos CRI Mezaninos;
- (vii) Amortização dos CRI Mezaninos, e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (viii) Remuneração dos CRI em atraso dos CRI Subordinados;
- (ix) Remuneração dos CRI Subordinados; e
- (x) Amortização dos CRI Subordinados, e encargos moratórios eventualmente incorridos.

## **CLÁUSULA SEXTA: DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO**

6.1. A Devedora poderá solicitar à Emissora, a qualquer tempo, em cada data de aniversário, ou no Dia Útil subsequente, caso o referido dia não seja um Dia Útil, a amortização extraordinária parcial, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário ou o resgate antecipado total do Valor do Crédito, acrescido da Remuneração e encargos, bem como de qualquer despesa de responsabilidade da Devedora eventualmente não quitada e/ou reembolsada até a Data de Amortização Extraordinária da CCB (“Amortização Extraordinária dos CRI” e “Resgate Antecipado Total dos CRI”, respectivamente), sendo que, neste caso, a Amortização Extraordinária e o Resgate Antecipado Total dos CRI observará o disposto nas Cláusulas a seguir, referente à amortização extraordinária da CCB (“Amortização Extraordinária da CCB”).

6.1.1. Caso deseje realizar uma Amortização Extraordinária da CCB, a Devedora deverá notificar a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, por escrito com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da respectiva data de pagamento de Amortização da CCB ou Remuneração da CCB pretendida para a realização da Amortização Extraordinária da CCB (“Data de Amortização Extraordinária da CCB”), observado que os recursos devidos pela Devedora em decorrência da Amortização Extraordinária da CCB deverão ser disponibilizados pela Devedora com 1 (um) Dia Útil de antecedência da efetiva Data de Amortização Extraordinária da CCB, nos termos estabelecidos na CCB. A notificação de que trata esta Cláusula deverá especificar (a) o valor da Amortização Extraordinária da CCB em questão, calculado na forma disposta abaixo, nos termos da CCB; e (b) a Data de Amortização Extraordinária da CCB, sendo certo que, nos termos da CCB, a Devedora disponibilizará os valores devidos à Emissora até às 11:00h (onze horas) do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Amortização Extraordinária da CCB.

6.2. Na ocorrência da Amortização Extraordinária da CCB, será devido percentual do saldo do Valor do Crédito, acrescido da Remuneração da CCB, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Primeiro Desembolso da CCB, ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios da CCB imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Amortização Extraordinária da CCB (“Valor da Amortização Extraordinária da CCB”), observado ainda o Prêmio estabelecido na Cláusula 6.2.1., abaixo.

6.2.1. Sobre o Valor da Amortização Extraordinária da CCB incidirá prêmio (“Prêmio”) equivalente aos seguintes percentuais, conforme aplicável: (a) 2% (dois por cento) ao ano, caso a Amortização Extraordinária da CCB seja realizada até o 18º (décimo oitavo) mês, inclusive, contado da Data de Primeiro Desembolso da CCB, (b) 1% (um por cento) ao ano, caso a Amortização Extraordinária da CCB seja realizada entre o 19º (décimo nono) e o 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive, contado da Data de Primeiro Desembolso da CCB; e (c) sem qualquer penalidade, caso a Amortização Extraordinária da CCB seja realizada a partir do 25º mês, inclusive contado da Data de Primeiro Desembolso da CCB.

6.3. Todos os pagamentos relacionados à CCB com vencimento em data anterior à Data de Amortização Extraordinária da CCB serão devidos e deverão ser realizados pontualmente pela Devedora.

6.4. Os montantes decorrentes da Amortização Extraordinária da CCB serão aplicados pela Emissora: (i) na Amortização Extraordinária dos CRI, caso o valor individual ou agregado das Amortizações Extraordinárias da CCB corresponda a até 98% (noventa e oito por cento) do Valor do Crédito, ou (ii) no Resgate Antecipado Total dos CRI, caso o valor individual ou agregado das Amortizações Extraordinárias da CCB corresponda à totalidade do Valor do Crédito.

6.5. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI ou do Resgate Antecipado Total dos CRI não será devido, pela Devedora, qualquer valor além do montante estabelecido nesta Cláusula 6.

6.6. Caso a Data de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado Total seja uma data de pagamento da Amortização da CCB, o cálculo do prêmio deverá desconsiderar os efeitos dos pagamentos na respectiva data, ou seja, o prêmio será calculado como se o pagamento ainda não tivesse ocorrido.

## **CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, nos jornais em que costuma publicar seus atos societários, assim como informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência.

7.2. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

(a) Data base do relatório;

(b) Dados Gerais:

- i. Securitizadora;
- ii. Emissão;
- iii. Série;
- iv. Valor Inicial Nominal por CRI na Data de Emissão dos CRI (R\$);
- v. Quantidade de CRI;
- vi. Valor Inicial Nominal da Série na Data de Emissão dos CRI;
- vii. Data de Emissão dos CRI;
- viii. Data de Vencimento dos CRI;
- ix. Atualização Monetária;
- x. Juros Remuneratórios da CCB; e
- xi. Juros Remuneratórios dos CRI.

(c) Valor Atual por CRI:

- i. Principal;
- ii. Atualização Monetária;
- iii. Juros; e

- iv. Total.
- (d) Valor Atual da Emissão:
- i. Principal;
  - ii. Atualização Monetária;
  - iii. Juros; e
  - iv. Total.
- (e) Lastro da Emissão:
- i. Valor Total de Fluxo Recebido pela Emissora nos Últimos 30 (trinta) dias corridos;
  - ii. Valor Atual Total dos Créditos Imobiliários;
  - iii. Valor Atual Total dos Créditos Imobiliários em Atraso (acima de noventa dias corridos);
  - iv. Saldo da Conta Vinculada, relativo ao período anterior.

7.3. A Emissora obriga-se a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 28/83, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo na CVM. O referido relatório do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os dados referentes aos controladores, às controladas, às sociedades sob controle comum, às coligadas, e aos integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.4. Nos termos do item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo.

7.4.1. A Emissora declara, ainda, que:

7.4.1.1. Quanto aos Créditos Imobiliários:

- (a) nos exatos valores e nas condições enunciadas no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do

conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo de Securitização;

- (b) nas exatas condições enunciadas no Contrato de Cessão, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (c) observadas as disposições do Contrato de Cessão, a Emissora passou a ser legítima credora da Devedora;
- (d) o Contrato de Cessão consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo de Securitização e seus anexos; e
- (e) a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Devedora e/ou do Cedente.

#### 7.4.1.2. Quanto à Emissão:

- (a) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições do Contrato de Cessão; e
- (b) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável.

7.5. A Emissora compromete-se a notificar os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da ciência do fato.

7.6. A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e/ou Agente Fiduciário, conforme aplicável, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.6.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Titulares dos CRI, bem como informações pertinentes às Instruções CVM nºs 476/09 e 414/04, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu envio.

7.6.2. A Emissora deverá fornecer ao Agente Fiduciário e à Devedora, sempre que solicitado, extratos bancários emitidos pela instituição financeira da Conta Centralizadora e o relatório referido na Cláusula 7.2.1., emitido pela Emissora.

7.7. Para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, seguem como Anexos III, IV e V ao presente Termo de Securitização, modelo das declarações a serem emitidas pelo Coordenador Líder, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

## **CLÁUSULA OITAVA: GARANTIA**

8.1. Em garantia das Obrigações Garantidas, foi constituída, diretamente em favor da Emissora, alienação fiduciária sobre as Quotas Alienadas, as Distribuições, se houver, e a Conta Vinculada, nos termos do “Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.”, celebrado pela Devedora, a Emissora, com a interveniência e anuência da Windsor (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”).

8.2. A Devedora poderá livremente movimentar a Conta Vinculada e utilizar os recursos nela mantidos, referentes às Distribuições, exceto caso seja verificada a ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado e até que esta seja devidamente sanada ou na ocorrência Evento de Inadimplemento, caso em que serão observados os procedimentos estabelecidos na CCB e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, sendo certo que qualquer Distribuição ou movimentação da Conta Vinculada, a qualquer tempo, somente poderá ser realizada se respeitar o Percentual Mínimo de Garantia, comprovado de acordo com a última avaliação vigente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

8.2.1 A Distribuição realizada em desacordo ao disposto na Cláusula 8.2. acima somente será permitida se os respectivos recursos forem total ou parcialmente utilizados para realização de amortização extraordinária parcial (sem que haja incidência de prêmio ou penalidade), de forma a respeitar o Percentual Mínimo de Garantia.

8.3. Observado o disposto nesta Cláusula Oitava, a Garantia outorgada nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, em conjunto com outras garantias que venham a ser outorgadas no âmbito da Operação de Securitização se houver, deverá corresponder, até o integral pagamento das Obrigações Garantidas, a 175% (cento e setenta e cinco por cento) do valor correspondente ao saldo devedor do Valor do Crédito (“Percentual Mínimo de Garantia”), não sendo considerada a Remuneração da CCB, observado o estabelecido nas Cláusulas 8.3.1. e 8.3.2., abaixo.

8.3.1. Caso não haja o efetivo desembolso de recursos da CCB correspondentes ao Montante Inicial e a Oferta Restrita venha a ser integralmente cancelada, a critério da Emissora ou da Devedora, nos termos da Cláusula 4.1.2., alínea (a), acima, a Emissora, mediante solicitação da Devedora, se obriga a tomar todas as providências necessárias

para a imediata liberação da totalidade das Garantias, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

8.3.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.3.1., acima, caso não ocorra o desembolso da totalidade dos recursos da CCB e a Oferta Restrita venha a ser parcialmente colocada, a Emissora, mediante solicitação da Devedora, se obriga a tomar todas as providências necessárias para a imediata liberação proporcional das Garantias, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

8.4. Desde que acordado igualmente ente as partes e observados os termos estabelecidos na CCB e no Contrato de Alienação Fiduciária, poderão ser constituídas outras garantias, pessoais ou reais, para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas.

8.5. Para fins de atendimento ao Percentual Mínimo de Garantia, a Devedora se compromete a reavaliar a Garantia (bem como eventuais outras garantias que venham a ser outorgadas no âmbito da Operação de Securitização), semestralmente, apresentando à Emissora a avaliação realizada por uma das empresas avaliadoras mencionadas na Cláusula 8.6., abaixo (cada uma, “Avaliação(ões) Semestral(ais)”), que deverá observar o método de avaliação indicado na CCB. A Avaliação Semestral deverá ser entregue pela Devedora à Emissora até o dia 15 (quinze) do mês de setembro (com data base em 30 de junho) de cada ano, e até o dia 15 de abril (com data base 31 de dezembro) de cada ano, sendo que a primeira Avaliação Semestral será apresentada até o dia 15 de abril de 2017 e a última será apresentada até o dia 15 de setembro de 2022.

8.5.1. Cada Avaliação Semestral será válida por seis meses, ou até que seja disponibilizada a próxima Avaliação Semestral ou próxima Avaliação Extraordinária (conforme abaixo definido), se houver, o que ocorrer primeiro.

8.6. A Avaliação Semestral e/ou a Avaliação Extraordinária (conforme abaixo definido), conforme o caso, deverão ser realizadas por uma das seguintes empresas, às custas da Devedora: (i) Mercato Assessoria e Avaliações S/C Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.030.348/0001-77, (ii) Enval Engenharia de Avaliações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.414.901/0001-55, (iii) Consult Consultoria Engenharia e Avaliações S/C Ltda. inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.039.701/0001-87 ou (iv) Dexter Engenharia S/C Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.566.711/0001-07.

8.7. A Devedora reconhece que o valor total da Garantia (bem como eventuais outras garantias que venham a ser outorgadas no âmbito da Operação de Securitização) deverá ser sempre igual ao Percentual Mínimo de Garantia, a ser apurado pelo Agente Fiduciário nas Avaliações Semestrais, exceto se de outra forma expressamente estabelecido na CCB e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

8.8. Uma vez constatado pelo Agente Fiduciário o não atendimento ao Percentual Mínimo de Garantia por meio da Avaliação Semestral, a Devedora deverá oferecer garantia adicional em reforço à Garantia, sendo certo que referida garantia adicional deverá, necessariamente, ser

constituída sob a forma de alienação fiduciária, e deverá recair sobre: (i) quotas adicionais de emissão da Windsor detidas pela Devedora, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (“Quotas Adicionais”), observado o disposto na Cláusula 8.8.1., abaixo; ou (ii) quaisquer outros ativos de titularidade de Devedora (“Ativos Adicionais”), observado o disposto nas Cláusulas 8.8.3. e 8.8.4., abaixo, em ambos os casos, na quantidade necessária ao reestabelecimento do Percentual Mínimo de Garantia.

8.8.1 Caso existam Quotas Adicionais livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de forma que seja possível recompor o Percentual Mínimo de Garantia, a Devedora celebrará, independente de obtenção de anuência expressa da Emissora ou da realização de qualquer procedimento de consulta aos Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a, realização de assembleia geral dos Titulares dos CRI, aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos ali dispostos, de forma a reestabelecer o Percentual Mínimo de Garantia (“Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”).

8.8.2. A recomposição do Percentual de Garantia Mínimo nos termos da Cláusula 8.8.1., acima e, portanto, a celebração do Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverão ser realizadas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que for entregue, à Emissora, a Avaliação Semestral na qual tenha sido verificado o não atendimento ao Percentual Mínimo de Garantia, observados os prazos para registros previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. Nesta hipótese, caso o registro (i) do Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no competente cartório de títulos e documentos e (ii) o registro do contrato social da Windsor na Junta Comercial do Estado de São Paulo não sejam obtidos no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da respectiva data de assinatura, a Devedora deverá realizar amortização extraordinária obrigatória parcial da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, em montante suficiente para recompor o Percentual Mínimo de Garantia, sem que haja incidência de qualquer prêmio ou penalidade.

8.8.3. A recomposição do Percentual Mínimo de Garantia por meio de constituição de alienação fiduciária sobre Ativos Adicionais, bem como a substituição da Alienação Fiduciária de Quotas por Ativos Adicionais, conforme o caso, somente serão válidas se previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral e observado o disposto na Cláusula 8.12., abaixo.

8.8.4. A recomposição do Percentual de Garantia Mínimo nos termos da Cláusula 8.8.3., acima e, portanto, a celebração, pela Devedora, de instrumento próprio para constituição de garantia sobre os Ativos Adicionais (“Contrato de Garantia Adicional”), deverá ser realizada em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da realização da assembleia geral de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 8.8.3., acima, ou em outro prazo, conforme aprovado na referida assembleia geral de Titulares dos CRI. A Devedora deverá providenciar os registros e requisitos necessários à perfeita oneração dos Ativos Adicionais nos termos estabelecidos no Contrato de Garantia Adicional. Nesta hipótese,



caso os registros do Contrato de Garantia Adicional no competente cartório e/ou junta comercial competente não sejam obtidos no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da respectiva data de assinatura, a Devedora deverá realizar amortização extraordinária obrigatória parcial da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, em montante suficiente para recompor o Percentual Mínimo de Garantia, sem que haja incidência de qualquer prêmio ou penalidade.

8.8.5. Caso os Titulares dos CRI não aprovem os Ativos Adicionais apresentados, a referida assembleia geral de Titulares dos CRI poderá determinar prazo para amortização extraordinária proporcional da CCB ou, alternativamente, prazo adicional para apresentar outros ativos a serem dados em garantia para recomposição do Percentual Mínimo de Garantia.

8.9. A Devedora será sempre responsável por todos os registros e requisitos necessários à perfeita constituição da Garantia e das eventuais garantias adicionais, nos termos estabelecidos na CCB, neste Termo de Securitização, no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, no Contrato de Garantia Adicional e seus respectivos aditamentos, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando, às despesas relacionadas à tais registro. Uma vez que todos os referidos registros e requisitos tenham sido atendidos, a Devedora enviará os respectivos comprovantes a Emissora, bem como cópias registradas do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e, conforme aplicável, do Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e/ou do Contrato de Garantia Adicional, nos prazos e forma estabelecidos em cada um dos referidos documentos, conforme o caso.

8.10. Observado o disposto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, caso após a Avaliação Semestral, seja constatado que há excesso de garantia com relação ao Percentual Mínimo de Garantia, a Emissora deverá, nos termos da Cláusula 8.10.2., abaixo, independentemente de qualquer anuência prévia ou da realização de qualquer procedimento de consulta aos Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a, realização de assembleia geral dos Titulares dos CRI, e, adicionalmente, independentemente de envio de qualquer solicitação nesse sentido, observado o disposto na Cláusula 8.10.2., abaixo, liberar Quotas Alienadas na exata proporção do excesso de garantia constatado, observado o Percentual Mínimo de Garantia (“Liberação de Garantia”).

8.10.1 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.10., acima, a Devedora poderá solicitar, a qualquer tempo, durante a vigência dos CRI, a Liberação de Garantia, devendo, para tanto, apresentar uma avaliação extraordinária do valor das quotas da Windsor (“Avaliação Extraordinária”), elaborada em observância ao disposto na Cláusula 8.6., acima.

8.10.2. A Liberação de Garantia, nas hipóteses previstas nas Cláusulas 8.10. e 8.10.1., acima, deverá ocorrer por meio da assinatura, pela Emissora de termo de liberação, conforme modelo constante do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (“Termo de Liberação”), o qual deverá ser entregue à Devedora no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis

contados da entrega, pela Devedora à Emissora, da Avaliação Semestral ou de solicitação de Liberação de Garantia, acompanhada da Avaliação Extraordinária comprovando o excesso de garantia, conforme o caso, sendo certo que, a critério da Devedora, poderá ser celebrado aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas para refletir a Liberação de Garantia.

8.11. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das garantias, podendo a Emissora, em benefício dos Titulares de CRI, executar todas e quaisquer garantias outorgadas no âmbito dos Documentos da Operação, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas. A excussão de uma das garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se executar as demais.

8.12. Em caso de necessidade de execução da Garantia em razão da ocorrência de um Evento de Inadimplemento, a Emissora, com o intuito de conceder aos demais quotistas da Windsor a oportunidade de quitação do valor devido, deverá comunicar a Devedora e a Windsor a respeito do Evento de Inadimplemento (“Comunicação de Inadimplemento”), com pelo menos 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência ao início de eventual execução e/ou medida extrajudicial para fins de execução da Garantia, observado o disposto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

8.12.1. Uma vez recebida a Comunicação de Inadimplemento, a Devedora e/ou a Windsor, por sua vez, deverão comunicar a ocorrência do Evento de Inadimplemento às demais quotistas da Windsor, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Comunicação de Inadimplemento.

8.12.2. As demais quotistas da Windsor, se assim desejarem, poderão efetuar o pagamento de todos e quaisquer valores pagáveis e exigíveis em razão do Evento de Inadimplemento, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento da Comunicação de Inadimplemento, sendo certo que desde já a Emissora concorda com a liberação total da Garantia, mediante pagamento da totalidade dos valores devidos em razão do Evento de Inadimplemento, efetivado nos termos desta Cláusula, obrigando-se a Emissora a enviar, à Devedora, o Termo de Liberação, o qual deverá ser entregue à Devedora no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do pagamento realizado pelos demais quotistas da Windsor.

8.12.3. A Comunicação de Inadimplemento e a comunicação referida na Cláusula 8.12.1., acima, deverão informar o valor total devido, incluindo o principal, encargos e eventuais penalidades, o qual será considerado como o valor definitivo pelas demais quotistas da Windsor, caso opte(m) por quitar a dívida. Após a realização do referido pagamento, à Devedora não caberá qualquer tipo de oposição com relação ao valor quitado nos termos da CCB, ficando a Emissora, nesta hipótese, obrigado a liberar a Garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária Quotas, nos termos estabelecidos na Cláusula 8.12.2., acima.

8.12.4. Caso ao final do prazo mencionado na Cláusula 8.12., acima, o pagamento de todos os valores devidos em razão do Evento de Inadimplemento não tiver sido comprovadamente realizado, seja pela Devedora ou pelas demais quotistas da Windsor, a Emissora poderá proceder à execução e/ou medida extrajudicial para fins de execução da Garantia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.

8.13. Fica deste já estabelecido entre as Partes que a liberação da Garantia ocorrerá independentemente de anuência prévia ou da realização de qualquer procedimento de consulta aos Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a, realização de assembleia geral dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 8.10. e seguintes, acima.

### **CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, de forma irrevogável e irretroatável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre a CCI representativa dos Créditos Imobiliários, sobre a Garantia, sobre as Distribuições, se houver, sobre a Conta Centralizadora e, a partir de sua abertura, sobre a Conta Vinculada.

9.2. Os Créditos Imobiliários, a CCI representativa dos Créditos Imobiliários, a Garantia, a Conta Centralizadora, as Distribuições, se houver e, a partir de sua abertura, a Conta Vinculada, sob Regime Fiduciário, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete a Amortização Extraordinária dos CRI.

9.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

9.4.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/04, a Emissora declara que:

- (a) a custódia da via original da Escritura de Emissão será realizada pela Instituição Custodiante;
- (b) a guarda e conservação dos documentos em vias originais que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Emissora; e

- (c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, cabendo-lhe: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e
- (d) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias.

9.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, reconhecidos por sentença judicial transitada em julgado.

9.6. Além dos Créditos Imobiliários, serão depositados na Conta Centralizadora, recursos em montante aplicáveis ao pagamento das tarifas e despesas descritas na CCB que, na Data de Desembolso da CCB, serão deduzidos do Valor do Crédito e constituirão fundo de despesas (“Fundo de Despesas”). Uma vez pagas todas as despesas de implementação listadas no Anexo VII da CCB, a Emissora fará jus aos recursos existentes no Fundo de Despesas, excetuados os valores destinados ao pagamento das despesas recorrentes e das despesas extraordinárias, conforme listado no referido anexo, os quais deverão ser mantidos no Fundo de Despesas até a quitação das Obrigações Garantidas. A Emissora também fará jus a quaisquer recursos eventualmente existentes no Fundo de Despesas e na Conta Centralizadora após a quitação da integralidade das referidas Obrigações Garantidas.

9.6.1. Caso a Oferta Restrita não seja realizada por qualquer motivo, incluindo, mas não se limitando, ao não atingimento do Montante Inicial (conforme previsto na Cláusula 4.1.2., alínea (a), acima), os valores remanescentes depositados no Fundo de Despesas após o pagamento das despesas incorridas até então serão integralmente devolvidos à Devedora.

9.6.2. Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados em observância ao disposto na Cláusula 9.6.3., abaixo, e utilizados em consonância ao disposto na Cláusula 13.1. deste Termo de Securitização.

9.6.3. Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, exclusivamente em (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) operações compromissadas de liquidez diária com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; e (iii) Certificados de Depósito Bancário e demais instrumentos de renda-fixa de liquidez diária e de emissão de instituições financeiras de primeira linha, que incluem Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco Citibank S.A., Banco do Brasil S.A.,

Caixa Econômica Federal e Banco Santander (Brasil) S.A. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

## **CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO**

10.1. 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 deste Termo de Securitização.

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

- (a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28/83;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76 e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83; e
- (d) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação da legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no Termo de Securitização.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste Termo:

- (a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (b) exercer, transitoriamente, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste CRI, a administração do Patrimônio Separado;
- (c) promover, na forma prevista na Cláusula Décima Primeira abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;

- (d) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (e) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções, que sejam comprovadamente recebidos, de forma inequívoca;
- (f) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo;
- (g) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- (h) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como a realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (i) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (j) calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website;
- (k) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, conforme estipulado no presente Termo; e
- (l) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de até 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos aos beneficiários e extinto o Regime Fiduciário.

10.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, observada a Cláusula Décima Terceira abaixo, como remuneração parcelas anuais no valor de R\$ 11.000,00 (onze mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do presente Termo de Securitização, e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

10.4.1. A remuneração definida na Cláusula 10.4., acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação a este CRI, remuneração esta que será calculada *pro rata die*.

10.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 10.4., acima, estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o

valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA/IBGE, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.4.3. As parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas, anualmente, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou ainda na impossibilidade de atualização, 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.

10.4.4. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), Cofins (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.4.5. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

10.4.6. A remuneração referida na Cláusula 10.4., acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula Décima Terceira abaixo.

10.4.7. A remuneração prevista na Cláusula 10.4., supra não inclui as despesas, ordinárias e extraordinárias, incorridas na vigência da prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente, as publicações em geral, como edital de convocação de assembleia geral dos Titulares dos CRI, ata da assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme o caso, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, bem como notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como despesas com *conference call* e contatos telefônicos, custas e despesas cartorárias, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, ou, ainda, na sua insuficiência, pelos Investidores, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e, ainda, na insuficiência do Patrimônio Separado, pelos Investidores, observando-se, neste último caso, que a Emissora e a Devedora serão comunicadas sobre tais despesas, sempre que possível, previamente e por escrito, para pagamento das despesas incorridas pelo Agente Fiduciário.

10.4.7.1. As despesas descritas na Cláusula 10.4.7., acima, serão de responsabilidade da Devedora, nos termos estabelecidos na Cláusula 13, abaixo.

10.4.8. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas, se assim possível, e adiantadas pelos Titulares dos CRI. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, 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, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

10.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, assembleia geral dos Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) pelo voto da maioria dos presentes dos Titulares dos CRI;
- (c) por deliberação em assembleia geral dos Titulares dos CRI, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97; ou
- (d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 10.3., acima.

10.7. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 10.6., acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo.

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



## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

11.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula 10.3., acima, 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 geral dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.2. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos Titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Segunda abaixo, e na Lei nº 9.514/97.

11.3. A assembleia geral dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a critério da assembleia geral dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não conforme disposto nas Cláusulas 11.1. a 11.3., acima:

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

11.4.1. A ocorrência (i) de qualquer dos eventos acima descritos (ii) de uma Hipótese de Vencimento Antecipado ou (iii) de um Evento de Inadimplemento; deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil a contar da ciência pela Emissora. O descumprimento pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e

pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL**

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

12.2. Compete privativamente à assembleia geral dos Titulares dos CRI, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre:

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

12.3. A assembleia geral dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- (a) pelo Agente Fiduciário;
- (b) pela Emissora;
- (c) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação; e
- (d) pela Devedora.

12.4. A convocação da assembleia geral dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

12.5. À presidência da assembleia geral dos Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente (exceto se convocada pela Devedora, caso em que a presidência da assembleia geral dos Titulares dos CRI caberá à Emissora):

- (a) ao Agente Fiduciário;
- (b) ao representante da Emissora;
- (c) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou
- (d) à pessoa designada pela CVM.

12.6. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.7., abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais dos Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.7. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembleias gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.8. Todas e quaisquer deliberações a serem tomadas em assembleia geral dos Titulares dos CRI, incluindo mas não se limitando, a (a) renúncias, (b) celebração de aditamentos, (c) aprovação de eventuais garantias adicionais, (d) alteração de quaisquer características da CCB, (e) alteração das Hipóteses de Vencimento Antecipado, serão tomadas por Titulares de CRI representando a maioria dos CRI em Circulação presentes à assembleia geral.

12.8.1. 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 e/ou dos Índices Financeiros (conforme definido na CCB), a Devedora (a) comunicará a Emissora e os Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário sobre a referida alteração no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da publicação oficial da nova regra ou prática contábil aplicável; e (b) concomitantemente, sugerirá à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário os novos Índices Financeiros e/ou definições. Nessa hipótese, a Emissora deverá convocar assembleia geral de Titulares dos CRI para discutir e deliberar sobre a proposta de alteração dos Índices Financeiros e/ou definições à luz das novas regras ou práticas contábeis, observando-se que para este caso o quórum estabelecido na Cláusula 12.8., acima.

12.8.2. Na hipótese prevista na Cláusula 12.8.1., acima, o eventual desenquadramento de qualquer dos Índices Financeiros durante o período entre (i) a convocação da assembleia geral dos Titulares dos CRI a que se refere a Cláusula 12.8.1., acima; e (ii) a definição dos novos critérios e parâmetros de cálculo dos Índices Financeiros não ensejará a declaração do vencimento antecipado da CCB.

12.9. Na ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado descrita na CCB, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da ciência do evento, assembleia geral dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado da CCB.

12.9.1. A declaração do vencimento antecipado da CCB na assembleia geral dos Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 12.9., acima, somente será evitada se Titulares dos CRI que representem a maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes à referida assembleia geral, votarem contra o vencimento antecipado. Dessa forma, caso os votos contrários não sejam suficientes, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado da CCB.

12.9.2. Para fins do disposto nesta Cláusula, a cada CRI corresponderá um voto, independentemente de subordinação, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

12.10. Deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da assembleia geral dos Titulares dos CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação presentes à assembleia geral, as seguintes matérias: (i) insolvência da Emissora; (ii) ocorrência dos eventos mencionados na Cláusula 11.4., acima; e (iii) as alterações e renúncias feitas pela Emissora em relação à ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

12.11. Para efeito de cálculo de quaisquer dos *quóruns* de instalação e/ou deliberação da assembleia geral dos Titulares dos CRI, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do *quórum* de deliberação da assembleia geral.

12.12. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os *quóruns* estabelecidos neste Termo de Securitização vincularão a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI independentemente de terem comparecido à assembleia geral de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas assembleias gerais de Titulares dos CRI.

12.13. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada *regularmente* instalada a assembleia geral dos Titulares dos CRI a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os *quóruns* de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

12.14. Independentemente da realização de qualquer procedimento de consulta aos Titulares dos CRI, *incluindo*, mas não se limitando a, realização de assembleia geral dos Titulares dos CRI, a Devedora poderá:

- (a) acrescentar empreendimentos imobiliários à lista constante do Anexo I da CCB, observado o disposto na CCB;
- (b) realizar todos e quaisquer atos relativos às atividades da Windsor e consecução de seu objeto social;
- (c) captar financiamento à produção em relação aos Empreendimentos Imobiliários desenvolvidos pelas SPEs, observado o disposto na CCB;
- (d) reforçar as garantias constituídas no âmbito da Emissão, desde que observados as disposições constantes da CCB e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
- (e) efetuar todos os atos necessários para a aprovação dos projetos de construção e implantação de qualquer um de seus empreendimentos, podendo para tanto, unificar os lotes, efetuar desdobros e/ou desmembramentos, doar áreas à Municipalidade, desde que exigido pela mesma, hipotecar ou alienar fiduciariamente os lotes à eventual instituição financeira que venha a financiar a construção de qualquer um dos empreendimentos, bem como praticar quaisquer outros atos necessários para os fins aqui pretendidos;
- (f) onerar, gravar, constituir direito real de garantia e/ou empenhar ativos integrantes do patrimônio da Windsor para garantia de operações de captação de recursos contratadas pela Windsor para fins de desenvolvimento e implementação de projetos imobiliários nos terrenos de propriedade da Windsor, ficando desde já acordado que, neste caso, poderão ser instituídos ônus, gravames ou qualquer tipo de garantia real, incluindo hipoteca e alienação fiduciária, bem como penhor sobre os direitos creditórios (recebíveis) da Sociedade.
- (g) onerar, gravar, constituir direito real de garantia e/ou empenhar ativos integrantes do patrimônio da Windsor, para fins distintos do previsto da hipótese prevista na alínea (f), acima desde que (a) não acarrete descumprimento do Percentual Mínimo de Garantia; ou (b) a Devedora realize, previamente à constituição do ônus, gravame e/ou do direito real de garantia, reforço da Garantia, de forma a manter o atendimento do Percentual Mínimo de Garantia;
- (h) realizar qualquer cisão da Windsor desde que a efetivação da referida cisão não afete a manutenção do Percentual Mínimo de Garantia sendo que, nesta hipótese, (a) deverá ser apresentada uma Avaliação Extraordinária, nos mesmos termos e condições estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, previamente à operação de cisão prevista neste item, por meio do qual fique constatado que, mesmo após a realização da referida operação de cisão, o Percentual Mínimo de Garantia continuará sendo cumprido, ou (b) o Percentual Mínimo de Garantia deverá ser previamente reforçado, de forma que, mesmo após a realização da operação de cisão prevista neste item, o Percentual Mínimo de

Garantia continue a ser cumprido, caso a Avaliação Extraordinária, elaborada nos termos deste item, aponte que o Percentual Mínimo de Garantia será afetado pela referida operação de cisão;

- (i) realizar reduções do capital social da Windsor, desde que (a) as Quotas Alienadas não sejam afetadas pela redução do capital; e (b) seja mantido o Percentual Mínimo de Garantia a ser apurado na avaliação semestral;
- (j) realizar operação de cessão e/ou venda de recebíveis da Windsor, desde que mantido o Percentual Mínimo de Garantia a ser apurado na Avaliação Semestral;
- (k) realizar venda e ou qualquer outra forma de alienação de unidades autônomas construídas ou a construir de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Windsor;
- (l) conferir lotes de terreno (“Imóvel(eis)”) ao capital de sociedade que seja controlada pela Sociedade, sendo que a referida sociedade estará autorizada a praticar os atos estabelecidos nos demais itens desta Cláusula; e
- (m) realizar a venda e/ou qualquer outra forma de alienação de Imóvel (“Alienação de Imóvel”), desde que: (a) referida Alienação de Imóvel não acarrete descumprimento do Percentual Mínimo de Garantia; ou (b) a Devedora realize, previamente à conclusão da Alienação de Imóvel, reforço de garantia, de forma a manter o atendimento do Percentual Mínimo de Garantia.

12.14. Independentemente da realização de qualquer procedimento de consulta aos Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a, realização de assembleia geral dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá celebrar e assinar os documentos necessários para liberação total e/ou parcial da Alienação Fiduciária de Quotas, na forma prevista na CCB e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

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

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

13.1. São despesas de responsabilidade da Devedora cujo pagamento será realizado, pela Emissora, com os recursos do Patrimônio Separado, alocados no Fundo de Despesas existente na Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 9.6., acima:

- (a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado (inclusive da CCI), inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário, ou outra instituição administradora, vir a assumir a sua administração ou liquidá-lo;
- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, Agente Fiduciário, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;
- (c) as despesas com publicações, notificações, transporte, alimentação, viagens, estadias e demais mencionadas na Cláusula 10.4.7., acima, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, nos termos ali estabelecidos;
- (d) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e a Garantia, observado que, em caso de alteração da legislação tributária que estabeleça a retenção de tributos, os pagamentos devidos pela Devedora em razão da CCB serão realizados com a retenção de tributos;
- (e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, ônus de sucumbência arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente, da qual não caibam mais recursos; ou (ii) sejam de responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade, nos termos dos Documentos da Operação;

- (f) as despesas previstas na Cláusula 10.4., acima, e subitens, referentes à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme aplicável, venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias;
- (g) as despesas incorridas pela Emissora com o depósito, uso, registro e custódia da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;
- (h) despesas com a atualização e/ou monitoramento de *rating*, em caso de solicitação de manutenção deste serviço pelos Investidores;
- (i) demais despesas previstas em lei ou em regulamentação aplicável como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado; e
- (j) os custos relacionados à implementação e manutenção da Emissão, conforme indicadas nas Cláusulas 13.4. e 13.5. deste Termo de Securitização.

13.1.1. Caso os recursos que integram o Fundo de Despesas sejam insuficientes para cumprimento das despesas previstas na Cláusula 13.1., acima, a Emissora notificará a Devedora para que esta, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da referida notificação, deposite recursos necessários para o pagamento das referidas despesas, sem prejuízo da obrigação da Devedora de reembolsar a Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis, com relação à quaisquer despesas que a Emissora venha realizar o pagamento em razão da insuficiência de recursos do Fundo de Despesas.

13.1.2 Em caso de inadimplemento, pela Devedora, do disposto na Cláusula 13.1.1., acima, independentemente de outras medidas cabíveis nos termos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, a Emissora deverá convocar assembleia geral dos Titulares dos CRI, para deliberação acerca da constituição de um fundo de aporte, para que seja possível o cumprimento das despesas referidas na Cláusula 13.1., acima, cabendo à Emissora realizar a cobrança, da Devedora, dos recursos aplicados no pagamento das referidas despesas.

13.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 13.1., acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, independentemente de subordinação, sendo aplicáveis os mesmos procedimentos de reembolso, pela Devedora, estabelecidos na Cláusula 13.1.1., deste Termo de Securitização.

13.3. Observado o disposto nas Cláusulas 13.1. e 13.2., acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI de titularidade de cada um deles, independentemente de subordinação:



- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima; e,
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas, observado o disposto neste Termo de Securitização e na CCB.

13.3.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas em assembleia geral dos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Em razão do disposto na alínea “b” da Cláusula 13.3., acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares do CRI, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

13.4. Custos de implementação da Emissão: O pagamento dos custos de implementação da Emissão, conforme descritos no Anexo VII da CCB, será realizado diretamente pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos do Fundo de Despesas, sendo certo que, uma vez pagas todas as despesas de implementação listadas no Anexo VII da CCB, a Emissora fará jus aos recursos existentes no Fundo de Despesas, excetuados os valores destinados ao pagamento das despesas recorrentes e das despesas extraordinárias, conforme listado no referido anexo, os quais deverão ser mantidos no Fundo de Despesas até a quitação das Obrigações Garantidas.

13.5. Custos de manutenção da Emissão: O pagamento dos custos de manutenção da Emissão, conforme descritos no Anexo VII da CCB, será realizado diretamente pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos do Fundo de Despesas, incluindo, mas não se limitando aos indicados abaixo, sendo certo que a Emissora fará jus a quaisquer recursos eventualmente existentes no Fundo de Despesas e na Conta Centralizadora após a quitação da integralidade das referidas Obrigações Garantidas:

- (a) administração do Patrimônio Separado: R\$ 3.900,00 (três mil e novecentos reais) por mês, acrescido dos valores referentes aos impostos;
- (b) manutenção da Conta Vinculada e outras despesas do Patrimônio Separado, se e quando aberta;
- (c) Agente Fiduciário: R\$ 11.000,00 (onze mil reais) por ano, acrescido dos valores referentes aos impostos;
- (d) Instituição Custodiante: pelas funções de registro e implantação, parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), e, pela função de custódia, R\$ 3.000,00 (três mil reais) por ano, acrescido dos valores referentes aos impostos.

13.6. Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre que quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

13.6.1. A Taxa de Administração será devida pela Devedora e deverá ser paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI, com recursos disponíveis na Conta Centralizadora.

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

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

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

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

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

17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo acima de 720 dias.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou Investidor estrangeiro.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por Investidores pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual).

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

O IRRF pago por Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

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

Na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados

pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15%. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas do IR.

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por Investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%.

Há, também, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos Investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014). Nesta hipótese, regra geral, os rendimentos auferidos por Investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, aplicam-se as regras de tributação do imposto de renda previstas para os investidores residentes no país.

A Receita Federal do Brasil divulga lista dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº. 1.037/10.

Todavia, vale ressaltar que a Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008, adicionou o parágrafo 4º ao artigo 24 da Lei nº 9.430/96, passando a considerar “país ou dependência com tributação favorecida” aqueles países cujas legislações não permitam 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.

Além disso, a Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 ainda acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08 e à Instrução Normativa nº. 1.037/10.

## (ii) IOF

Ainda, com relação aos Investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso e o retorno de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014) estão sujeitos ao IOF/Câmbio à alíquota zero. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Todavia, atualmente, as operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na BM&FBOVESPA, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

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

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos Investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro Dia Útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

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

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

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

apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de determinados custos e despesas incorridos.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos Investidores constitui receita financeira. Para os Investidores pessoas jurídicas sujeitas ao regime de incidência não-cumulativa, as receitas financeiras auferidas até 1º de julho de 2015 estavam sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto n.º 5.442/2005. A partir da referida data, aplicam-se as alíquotas de PIS e COFINS de 0,65% e 4%, respectivamente, conforme o Decreto n.º 8.426/2015.

No caso dos Investidores pessoas jurídicas sujeitas à sistemática cumulativa, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face à revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei n.º 11.941, de 27 de maio de 2009, em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

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

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE**

15.1 Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão objeto de publicação no jornal no qual a Emissora divulga suas informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

15.2. 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 da CVM.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO**

16.1. O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: RISCOS**

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

## **FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO**

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

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

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no

Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

- b) Efeitos da política anti-inflacionária - Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

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

- c) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real - A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e a qualidade da presente Emissão.
- d) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros – A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente a Devedora dos Créditos Imobiliários.
- e) Efeitos da retração no nível da atividade econômica - As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora e de seus clientes.



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

## **FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL**

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

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

## **FATORES RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI**

- g) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de

dezembro de 2004, assim como isentos do IOF Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

## **FATORES RELATIVOS À EMISSORA**

- h) Risco da não realização da carteira de ativos - A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir transitoriamente a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado, no âmbito da Emissão. Em assembleia geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.
- i) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora - Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários e a Garantia, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- j) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora dos Créditos Imobiliários - Os CRI são lastreados pela CCI, que representam os Créditos Imobiliários, as quais foram cedidas à Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e vinculadas aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na CCB, em tempo

hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos adversos em relação ao pagamento da Devedora, como aqueles descritos nesta Cláusula entre outros, poderá afetar o pagamento dos CRI pela Emissora.

- k) Ações Judiciais - A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

## **FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI**

- l) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI - Os CRI são lastreados pela CCI, que representam os Créditos Imobiliários. A CCI foi vinculada aos CRI por meio do Termo, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora, que compreendem principal, atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

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

- m) Pagamento Condicionado e Descontinuidade - As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima 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 sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.
- n) 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;

- o) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos - A ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como qualquer outra forma de Amortização Extraordinária e/ou Resgate Antecipado Total 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.
- p) Risco de Estrutura - A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;
- q) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de *stress* poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.
- r) Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre os Empreendimentos Imobiliários - Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os Empreendimentos Imobiliários relacionados à Emissão.
- s) Risco em Função da Dispensa de Registro - A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- t) Risco de amortização extraordinária - A Devedora poderá manifestar à Emissora, a qualquer momento, a sua intenção de realizar Amortização Extraordinária e/ou Resgate Antecipado Total da CCB, mediante notificação enviada à Emissora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Inadimplemento. 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.

- u) Baixa liquidez no mercado secundário - Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.
- v) Restrição à negociação - Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.
- w) Cretores privilegiados - A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.”*

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes, inclusive as Garantias, 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 Investidores, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Cabe salientar que a Emissora não possui empregados. O objetivo é evitar que a Emissora gere contingências trabalhistas ou previdenciárias. Neste sentido, todos os serviços necessários para o funcionamento da Emissora são realizados por terceiros contratados, tais como auditores independentes, contadores, consultores jurídicos, ou pelos seus administradores estatutários.

- x) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de investidores - As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.
- y) 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.
- z) Risco de crédito da Devedora: Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.
- aa) 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. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

## **FATORES RELATIVOS À DEVEDORA, ÀS SPES E AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

- bb) 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 poderá comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.
- cc) 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.

- dd) Risco de cumprimento de normas ambientais - Os Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPES e da Devedora podem sujeitá-las a obrigações ambientais. As despesas operacionais das SPEs e da Devedora podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, na qualidade de proprietários ou de operadores das propriedades, as SPEs e a Devedora podem ser responsabilizadas pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. As SPEs e a Devedora podem, também, ser consideradas responsáveis por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo multas governamentais e danos a pessoas e propriedades), estando ou não ciente de tais acontecimentos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo conseqüentemente afetar adversamente as SPEs e a Devedora.
- ee) A diligência jurídica apresentou escopo restrito. O processo de auditoria legal conduzido perante a Devedora e as SPEs para os fins da Oferta Restrita dos CRI apresentou escopo restrito e não incluiu a aferição da capacidade de pagamento quanto aos Créditos Imobiliários.
- ff) Os fatores de risco relacionados à Devedora e às SPE constantes do seu formulário de referência, o qual pode ser obtido no endereço eletrônico da Devedora ([www.tecnisa.com.br](http://www.tecnisa.com.br)) ou endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)), ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

## **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS**

18.1. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

18.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

18.3. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

18.4. Exceto conforme o expressamente disposto neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral.

18.5. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

18.6. O Agente Fiduciário e a Emissora não emitirão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Devedora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Devedora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 28/83, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

18.7. Este Termo de Securitização, assim como os demais documentos da Emissão poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares do 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 CETIP, CVM, ANBIMA e/ou BM&FBOVESPA; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

## **CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES**

19.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os endereços constantes no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou para outros que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.



19.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas (i) sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax ou por telegrama, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização ou (ii) por correio eletrônico, com confirmação eletrônica de recebimento, para os Investidores que assim optarem, devendo ser encaminhadas aos endereços eletrônicos que venham a ser oportunamente informados por tais Investidores.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA: LEGISLAÇÃO E FORO**

20.1. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

20.2. Fica eleito o foro Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer controvérsias relacionadas a este Termo de Securitização, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

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

São Paulo, 19 de dezembro de 2016.

\*\*\*\*\*

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente à 2ª, 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A., firmado em 19 de dezembro de 2016, entre a Ourinvest Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

---

**OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

---

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

*Agente Fiduciário*

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

---

Nome:

RG n°:

CPF/MF n°:

---

Nome:

RG n°:

CPF/MF n°:

## ANEXO I – CCI

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 19 de dezembro de 2016
--------------------------------------	--

<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	2016121950	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral
--------------	-------	---------------	------------	--------------------	----------

### **1. EMISSORA**

**OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 2º andar, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.320.349/0001-90

### **2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjuntos 94 e 95 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88.

### **3. DEVEDORA**

**TECNISA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 – 5º andar, conjuntos 51, 52, 53 e 54, parte, Bloco B, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.065.557/0001-12

### **4. TÍTULO**

Cédula de Crédito Bancário nº 2016121950, emitida pela Devedora nesta data em favor do Cedente (“CCB”), por meio da qual o Cedente concedeu Financiamento Habitacional à Devedora, para aplicação, única e exclusivamente para financiar a construção e o desenvolvimento de quaisquer dos Empreendimentos Imobiliários listados no Anexo I à CCB e no item 6 deste Anexo I, que serão desenvolvidos em imóveis de propriedade das SPEs.

### **5. VALOR DO CRÉDITO**

R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), em moeda corrente nacional, corrigido pela Atualização Monetária e adicionada do valor equivalente aos Juros Remuneratórios, no período compreendido entre a Data do Primeiro Desembolso da CCB e a Data de Vencimento da CCB.

### **6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

<b>SPE</b>	<b>Empreendimento Imobiliário</b>	<b>Localização</b>	<b>Matrícula nº</b>	<b>Cartório de Registro de Imóveis</b>
Beta Investimentos Imobiliários Ltda.	Flex Anchieta	São Paulo - SP	213.400	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda.	Flex Santana	São Paulo - SP	136.814	3º Oficial de registros de Imóveis de São Paulo

Memphis Investimentos Imobiliários Ltda.	Arruda 168	São Paulo	144.980	10º Oficial de registros de Imóveis de São Paulo
--	------------	-----------	---------	--

<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
7.1. PRAZO TOTAL	6 (seis) anos
7.2. VALOR DO CRÉDITO	R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), corrigido pela Atualização Monetária (conforme definido na CCB) e adicionado do valor equivalente aos Juros Remuneratórios (conforme definido na CCB), no período compreendido entre a Data de Primeiro Desembolso da CCB e a Data de Vencimento da CCB (conforme definido na CCB).
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB.
7.4. JUROS REMUNERATÓRIOS	10,02% (dez inteiros e dois centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o saldo não amortizado da CCB, atualizado mensalmente, pela Atualização Monetária, a partir da Data de Primeiro Desembolso (inclusive) e até a Data de Vencimento (exclusive), calculados <i>pro rata temporis</i> desde a Data de Primeiro Desembolso ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula indicada na CCB.
7.5. DATA DE EMISSÃO	19 de dezembro de 2016
7.6. DATA DE PRIMEIRO DESEMBOLSO	A primeira data na qual os recursos da CCB serão desembolsados em favor da Devedora, que deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Registro da Garantia (conforme definido na CCB).
7.7. DATA DE VENCIMENTO FINAL	19 de dezembro de 2022.
7.8. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA	Será admitida a amortização extraordinária parcial ou total do Valor do Crédito (conforme definido na CCB), nos termos da Cláusula 4.1. da CCB.
7.9. ENCARGOS MORATÓRIOS:	(a) multa moratória de 2% (dois por cento), sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados no item (b), abaixo; (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso.
7.10. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO	Trimestral, nas datas definidas na CCB, observada a carência para amortização do principal.

E DE AMORTIZAÇÃO DO PRINCIPAL	
7.11. GARANTIAS:	Alienação fiduciária de 22.329.271 (vinte e dois milhões, trezentas e vinte e nove mil, duzentas e setenta e uma) quotas de emissão da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.303.528/0001-41, de titularidade da Devedora.

**ANEXO II – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI PARA OS  
FINS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/04**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjuntos 94 e 95 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, firmado em 19 de dezembro de 2016 (“Escritura de Emissão”), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário nº [--] (“CCI”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão da CCI e que sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª, 3ª e 4ª séries da 1ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **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, 2º andar, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.320.349/0001-90 (“Emissora”), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 19 de dezembro de 2016 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Termo de Securitização”), conforme Cláusula Segunda do Termo de Securitização, tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, conforme Cláusula Nona do Termo de Securitização, nos termos da Lei nº 9.514/97 (“Regime Fiduciário”), Regime Fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante. Declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão, por meio da qual a CCI foi emitida, encontram-se registrados e custodiados, respectivamente nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/04.

São Paulo, 19 de dezembro de 2016.

---

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

*Instituição Custodiante*

Nome:

Cargo:

**ANEXO III – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM  
15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04**

**OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, CEP 01310-919, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Coordenador Líder”), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª, 3ª e 4ª séries da 1ª emissão da **Ourinvest Securitizadora S.A.** (“Emissão”), 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, 2º andar, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.320.349/0001-90 (“Emissora”), nos termos das Instruções CVM nºs 476/09 e 414/04, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, na qualidade de agente fiduciário da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 19 de dezembro de 2016.

---

**OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

*Coordenador Líder*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

## **ANEXO IV – DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA**

**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, 2º andar, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.320.349/0001-90 (“Emissora”), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 2ª, 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão da Emissora (“Emissão” e “CRI”, respectivamente), declara, para todos os fins e efeitos que verificou, em conjunto com o Banco Modal S.A., na qualidade de coordenador líder, com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., 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 que prestou no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª, 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.

São Paulo, 19 de dezembro de 2016.

**OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**

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

Cargo:

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

Cargo:



## **ANEXO V – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjunto 93, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social (adiante designada simplesmente como "Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 2ª, 3ª e 4ª séries da 1ª emissão da **Ourinvest Securitizadora S.A.** ("Emissão", "CRI" e "Emissora", respectivamente), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou em conjunto com a Emissora e com o Banco Modal S.A., na qualidade de coordenador líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª, 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.

São Paulo, 19 de dezembro de 2016.

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

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

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

**ANEXO VI – FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRI**

N° da Parcela	DC	Data Cálculo CCB	Data Liquidação CCB	Data Liquidação CRI	Saldo Devedor	Juros Remuneratórios (em reais)	Amortização (em reais)	PMT Total (em reais)	% Amort Saldo Devedor
0		19/12/2016	19/12/2016	19/12/2016	50.000.000,00				
1		19/01/2017	19/01/2017	20/01/2017	50.000.000,00				
2		19/02/2017	20/02/2017	21/02/2017	50.000.000,00				
3	90	19/03/2017	20/03/2017	21/03/2017	50.000.000,00	1.208.038,78	-	1.208.038,78	
4		19/04/2017	19/04/2017	20/04/2017	50.000.000,00	-	-	-	
5		19/05/2017	19/05/2017	22/05/2017	50.000.000,00	-	-	-	
6	92	19/06/2017	19/06/2017	20/06/2017	50.000.000,00	1.235.213,01	-	1.235.213,01	
7		19/07/2017	19/07/2017	20/07/2017	50.000.000,00	-	-	-	
8		19/08/2017	21/08/2017	22/08/2017	50.000.000,00	-	-	-	
9	92	19/09/2017	19/09/2017	20/09/2017	50.000.000,00	1.235.213,01	-	1.235.213,01	
10		19/10/2017	19/10/2017	20/10/2017	50.000.000,00	-	-	-	
11		19/11/2017	20/11/2017	21/11/2017	50.000.000,00	-	-	-	
12	91	19/12/2017	19/12/2017	20/12/2017	50.000.000,00	1.221.624,09	1.250.000,00	2.471.624,09	2,5000%

13		19/01/2018	19/01/2018	22/01/2018	48.750.000,00	-	-	-	
14		19/02/2018	19/02/2018	20/02/2018	48.750.000,00	-	-	-	
15	90	19/03/2018	19/03/2018	20/03/2018	48.750.000,00	1.177.837,81	1.250.000,00	2.427.837,81	2,5641%
16		19/04/2018	19/04/2018	20/04/2018	47.500.000,00	-	-	-	
17		19/05/2018	21/05/2018	22/05/2018	47.500.000,00	-	-	-	
18	92	19/06/2018	19/06/2018	20/06/2018	47.500.000,00	1.173.452,36	1.250.000,00	2.423.452,36	2,6316%
19		19/07/2018	19/07/2018	20/07/2018	46.250.000,00	-	-	-	
20		19/08/2018	20/08/2018	21/08/2018	46.250.000,00	-	-	-	
21	92	19/09/2018	19/09/2018	20/09/2018	46.250.000,00	1.142.572,04	1.250.000,00	2.392.572,04	2,7027%
22		19/10/2018	19/10/2018	22/10/2018	45.000.000,00	-	-	-	
23		19/11/2018	19/11/2018	20/11/2018	45.000.000,00	-	-	-	
24	91	19/12/2018	19/12/2018	20/12/2018	45.000.000,00	1.099.461,68	1.750.000,00	2.849.461,68	3,8889%
25		19/01/2019	21/01/2019	22/01/2019	43.250.000,00	-	-	-	
26		19/02/2019	19/02/2019	20/02/2019	43.250.000,00	-	-	-	
27	90	19/03/2019	19/03/2019	20/03/2019	43.250.000,00	1.044.953,54	2.000.000,00	3.044.953,54	4,6243%
28		19/04/2019	19/04/2019	22/04/2019	41.250.000,00	-	-	-	
29		19/05/2019	20/05/2019	21/05/2019	41.250.000,00	-	-	-	

30	92	19/06/2019	19/06/2019	21/06/2019	41.250.000,00	1.019.050,74	2.000.000,00	3.019.050,74	4,8485%
31		19/07/2019	19/07/2019	22/07/2019	39.250.000,00	-	-	-	
32		19/08/2019	19/08/2019	20/08/2019	39.250.000,00	-	-	-	
33	92	19/09/2019	19/09/2019	20/09/2019	39.250.000,00	969.642,22	2.000.000,00	2.969.642,22	5,0955%
34		19/10/2019	21/10/2019	22/10/2019	37.250.000,00	-	-	-	
35		19/11/2019	19/11/2019	20/11/2019	37.250.000,00	-	-	-	
36	91	19/12/2019	19/12/2019	20/12/2019	37.250.000,00	910.109,95	2.000.000,00	2.910.109,95	5,3691%
37		19/01/2020	20/01/2020	21/01/2020	35.250.000,00	-	-	-	
38		19/02/2020	19/02/2020	20/02/2020	35.250.000,00	-	-	-	
39	91	19/03/2020	19/03/2020	20/03/2020	35.250.000,00	861.244,99	2.000.000,00	2.861.244,99	5,6738%
40		19/04/2020	20/04/2020	22/04/2020	33.250.000,00	-	-	-	
41		19/05/2020	19/05/2020	20/05/2020	33.250.000,00	-	-	-	
42	92	19/06/2020	19/06/2020	22/06/2020	33.250.000,00	821.416,65	2.500.000,00	3.321.416,65	7,5188%
43		19/07/2020	20/07/2020	21/07/2020	30.750.000,00	-	-	-	
44		19/08/2020	19/08/2020	20/08/2020	30.750.000,00	-	-	-	
45	92	19/09/2020	21/09/2020	22/09/2020	30.750.000,00	759.656,00	2.500.000,00	3.259.656,00	8,1301%
46		19/10/2020	19/10/2020	20/10/2020	28.250.000,00	-	-	-	

47		19/11/2020	19/11/2020	20/11/2020	28.250.000,00	-	-	-	
48	91	19/12/2020	21/12/2020	22/12/2020	28.250.000,00	690.217,61	2.500.000,00	3.190.217,61	8,8496%
49		19/01/2021	19/01/2021	20/01/2021	25.750.000,00	-	-	-	
50		19/02/2021	19/02/2021	22/02/2021	25.750.000,00	-	-	-	
51	90	19/03/2021	19/03/2021	22/03/2021	25.750.000,00	622.139,97	2.500.000,00	3.122.139,97	9,7087%
52		19/04/2021	19/04/2021	20/04/2021	23.250.000,00	-	-	-	
53		19/05/2021	19/05/2021	20/05/2021	23.250.000,00	-	-	-	
54	92	19/06/2021	21/06/2021	22/06/2021	23.250.000,00	574.374,05	2.500.000,00	3.074.374,05	10,7527%
55		19/07/2021	19/07/2021	20/07/2021	20.750.000,00	-	-	-	
56		19/08/2021	19/08/2021	20/08/2021	20.750.000,00	-	-	-	
57	92	19/09/2021	20/09/2021	21/09/2021	20.750.000,00	512.613,40	2.500.000,00	3.012.613,40	12,0482%
58		19/10/2021	19/10/2021	20/10/2021	18.250.000,00	-	-	-	
59		19/11/2021	19/11/2021	22/11/2021	18.250.000,00	-	-	-	
60	91	19/12/2021	20/12/2021	21/12/2021	18.250.000,00	445.892,79	3.650.000,00	4.095.892,79	20,0000%
61		19/01/2022	19/01/2022	20/01/2022	14.600.000,00	-	-	-	
62		19/02/2022	21/02/2022	22/02/2022	14.600.000,00	-	-	-	
63	90	19/03/2022	21/03/2022	22/03/2022	14.600.000,00	352.747,32	3.650.000,00	4.002.747,32	25,0000%

64		19/04/2022	19/04/2022	20/04/2022	10.950.000,00	-	-	-	
65		19/05/2022	19/05/2022	20/05/2022	10.950.000,00	-	-	-	
66	92	19/06/2022	20/06/2022	21/06/2022	10.950.000,00	270.511,65	3.650.000,00	3.920.511,65	33,3333%
67		19/07/2022	19/07/2022	20/07/2022	7.300.000,00	-	-	-	
68		19/08/2022	19/08/2022	22/08/2022	7.300.000,00	-	-	-	
69	92	19/09/2022	19/09/2022	20/09/2022	7.300.000,00	180.341,10	3.650.000,00	3.830.341,10	50,0000%
70		19/10/2022	19/10/2022	20/10/2022	3.650.000,00	-	-	-	
71		19/11/2022	21/11/2022	22/11/2022	3.650.000,00	-	-	-	
72	91	19/12/2022	19/12/2022	20/12/2022	3.650.000,00	89.178,56	3.650.000,00	3.739.178,56	100,0000%