TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 20ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

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

Celebrado entre

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de Emissora

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

JURÍDICO OURINVEST

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

SEÇÃO I – PARTES

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

OURINVEST SECURITIZADORA S.A., pessoa jurídica constituída sob a forma de sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5° andar, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("**Emissora**"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Agente Fiduciário**" e/ou "**Instituição Custodiante**");

Resolvem firmar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 20ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A.*, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, de acordo com a Lei nº 9.514, a Instrução CVM nº 414 e a Instrução CVM nº 476, conforme os termos e condições a seguir descritos:

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS

Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, no singular ou no plural, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, sendo certo que quaisquer termos utilizados em letras maiúsculas, eventualmente não definidos neste instrumento, terão o significado a eles atribuídos na CCB, sendo certo, adicionalmente, que, em caso de conflito ou incongruência entre qualquer termo ou redação deste instrumento com os da CCB, prevalecerão aqueles da CCB.

"Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante"	A **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização.
"Alienação Fiduciária de Quotas"	A alienação fiduciária sobre as Quotas de emissão das SPEs, de titularidade da Devedora, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas.
"ANBIMA"	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Aplicações Financeiras Permitidas"	Investimentos em (1) certificados de depósito bancário (CDB) emitidos pelas Instituição Financeiras Permitidas; e/ou (2) operações compromissadas emitidas pelas Instituições Financeiras Permitidas.
"Assembleia Geral"	A assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme prevista na Cláusula Décima Quarta.
"Atualização Monetária"	A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.
"BACEN"	O Banco Central do Brasil.
"B3"	A "**B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip UTVM**",

	instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n° 48, Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
"CCB" ou "Cédula"	A Cédula de Crédito Bancário nº FP1906/19 emitida pela Devedora em favor da Cedente, por meio da qual a Cedente concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação na forma descrita na CCB.
"CCI"	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, por meio da celebração da Escritura de Emissão de CCI.
"Cedente" ou "FAPA"	A **Família Paulista Companhia Hipotecária Brasileira**, instituição financeira, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, nº 63, Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 53.146.221/0001-39.
"CETIP21"	O ambiente de negociação CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento Cetip UTVM.
"Código ANBIMA"	O *Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários.*
"Condições Precedentes"	As Condições Precedentes para Primeira Liberação, as Condições Precedentes para Segunda Liberação e as Condições Precedentes para Demais Liberações, quando mencionadas em conjunto.
"Condições Precedentes para Primeira Liberação"	São as condições precedentes elencadas na CCB, e que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos da Primeira Liberação possam ser disponibilizados à Devedora.
"Condições Precedentes para Segunda Liberação"	São as condições precedentes elencadas na CCB, e que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos da Segunda Liberação possam ser disponibilizados à Devedora.
"Condições Precedentes para demais Liberações"	São as condições precedentes elencadas na CCB, e que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos de cada uma das Demais Liberações possam ser disponibilizados à Devedora, o que pode ocorrer em uma ou mais tranches.
"Conta Centralizadora"	A conta corrente de titularidade da Cessionária de nº 4169-6, mantida na agência nº 2374 do Banco Bradesco (Banco nº 237).
"Conta da Devedora"	A conta corrente de titularidade da Devedora, a ser indicada pela própria Devedora, ao Financiador.

JURÍDICO

"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da JDP"	O *Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*, celebrado pela Devedora na qualidade de fiduciante de determinadas quotas representativas do capital social da JDP, e pela Cessionária na qualidade de fiduciária.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor"	O *Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*, celebrado pela Devedora na qualidade de fiduciante de determinadas quotas representativas do capital social da Windsor, e pela Cessionária na qualidade de fiduciária.
"Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas	O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da JDP e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor, quando mencionados em conjunto.
"Contrato de Cessão"	O *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Cedente, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual os Créditos Imobiliários serão cedidos à Emissora.
"Contrato de Distribuição"	O *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 20ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.* firmado, nesta data, entre a Emissora e o Coordenador Líder.
"Coordenador Líder"	**Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.997.804/0001-07.
"Créditos Imobiliários"	Todos os direitos creditórios decorrentes da CCB e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na Cédula, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pelo Financiador, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios da CCB, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB.
"CRI em Circulação"	Para fins de constituição de quórum, serão considerados como "CRI em Circulação" todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possua em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade: (i) de controlador direto e/ou indireto da Emissora e/ou da Devedora; (ii) de qualquer das controladas ou coligadas, direta ou indiretamente da Emissora e/ou da Devedora; (iii) dos diretores ou conselheiros da Emissora e/ou da Devedora e respectivos cônjuges; (iv) de funcionários (e respectivos cônjuges) da Emissora e/ou da Devedora e (v) de Titular dos CRI

JURÍDICO

	que não tenha aportado recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para arcar com sua respectiva parte de obrigações de aporte de recursos no Patrimônio Separado para arcar com eventuais despesas necessárias para manutenção do referido patrimônio e defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, se aplicável.
"CRI"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 20ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514.
"Cronograma de Pagamentos"	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I deste instrumento, que estabelece as datas nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações assumidas pela Devedora na CCB e as das obrigações relacionadas aos CRI.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Aniversário"	Todo dia 15 de cada mês.
"Data Base de Reajuste"	A data inicial de incidência do IPCA e de Juros Remuneratórios, que será a primeira Data de Integralização dos CRI.
"Data de Emissão"	19 de junho de 2019.
"Data Limite para Liberação"	A data representada pela contagem de 24 (vinte e quatro) meses a partir da Data de Emissão, até a qual as Condições Precedentes para Primeira Liberação deverão ter sido integralmente implementadas.
"Data de Pagamento da CCB"	As datas de pagamento de amortização e/ou juros remuneratórios da CCB, conforme Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I deste Instrumento.
"Data de Pagamento dos CRI"	As datas de pagamento da Amortização e/ou dos Juros Remuneratórios dos CRI, conforme Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I deste Instrumento.
"Data de Integralização dos CRI"	Cada data em que ocorrer uma integralização dos CRI ou, se realizada em parcela única, a data em que ocorrer a integralização de todos os CRI.
"Decreto nº 6.306"	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
"Decreto nº 7.487"	O Decreto nº 7.487, de 23 de maio de 2011.
"Decreto nº 8.426"	O Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015.
"Decreto-Lei nº 2.394"	O Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
"Demais Liberações"	Os recursos equivalentes ao valor remanescente do Valor do Principal, após a Primeira Liberação e a Segunda Liberação, a serem disponibilizados em uma ou mais tranches para a Devedora, após o

	cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes para Demais Liberações, em relação a cada liberação.
"Devedora"	A **Tecnisa 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 Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 1º andar, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.065.557/0001-12.
"Dia Útil"	Qualquer dia que não sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
"Distribuições"	Todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos, juros sobre capital e todas as demais quantias relativas às Quotas, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma distribuídos pela SPEs à Devedora, os quais, a partir da celebração dos Documentos da Operação, poderão ser mantidos no Fundo de Reserva, como garantia, ou utilizados para amortização extraordinária do saldo devedor da CCB, observadas as regras dispostas a esse respeito na CCB.
"Documentos da Operação"	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o(s) Boletim(ins) de Subscrição dos CRI; e (viii) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.
"Emissão"	A presente 20ª Série, da 1ª Emissão, de CRI da Emissora, emitida por meio deste Termo de Securitização.
"Emissora", "Cessionária" ou "Securitizadora"	A **Ourinvest Securitizadora S.A.**, qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização.
"Empreendimentos Destinatários"	Os empreendimentos listados na CCB e para os quais os recursos advindos do Financiamento Imobiliário serão destinados, sob a forma de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591.
"Escritura de Emissão de CCI"	O *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural* firmado, nesta data, entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida pela Emissora para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	Qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados na CCB, observado o disposto na Cláusula 8.1. e seguintes, abaixo.
"Financiamento Imobiliário"	O Financiamento Imobiliário concedido à Devedora, por meio da emissão da CCB, para aplicação na forma descrita na CCB, no valor de R$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais),

	a ser pago na forma, prazos e demais condições pactuadas na CCB.
"Fundo de Despesas"	O fundo de despesas no montante equivalente ao Limite Mínimo do Fundo de Despesas, o qual será formado por meio de desconto do referido montante sobre os recursos mantidos na Conta Centralizadora a serem disponibilizados à Devedora, observadas as regras da CCB a esse respeito.
"Fundo de Reserva"	O fundo de reserva que será formado na Conta Centralizadora com eventuais depósitos realizados diretamente pela Devedora, a seu exclusivo critério, e/ou com as Distribuições depositados na Conta Centralizadora, observadas as regras da CCB a esse respeito.
"Garantias"	(i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas e da Razão de Garantia.
"Instituição Financeiras Permitidas"	As instituições financeiras nas quais as Aplicações Financeiras Permitidas devem ser mantidas. São elas: Banco Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander S.A., Banco do Brasil S.A. e Caixa Econômica Federal.
"Instrução CVM nº 400"	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 409"	A Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 414"	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 476"	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 539"	A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 583"	A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada.
"Instrução Normativa nº 1.037"	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.037, de 4 de junho de 2010.
"Instrução Normativa nº 1.530"	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014.
"Instrução Normativa nº 1.585"	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
"Investidores Qualificados"	São assim entendidos nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539: (i) Investidores Profissionais; (ii) pessoas naturais ou

JURÍDICO

	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 nº 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.
"Investidores Profissionais"	São aqueles definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o anexo 9-A; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes.
"IOF"	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
"INPC"	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"IPCA"	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
"IPC"	Índice de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.
"Juros Remuneratórios"	Os juros remuneratórios correspondentes a 7,00% (sete por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados conforme o disposto na Cláusula Quinta, abaixo.
"Lei nº 6.385"	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 6.404"	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 8.668"	A Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993, conforme alterada.
"Lei nº 8.981"	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

JURÍDICO

"Lei nº 9.065"	A Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme alterada.
"Lei nº 9.249"	A Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada.
"Lei nº 9.307"	A Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada.
"Lei nº 9.430"	A Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada.
"Lei nº 9.514"	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei nº 9.532"	A Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada.
"Lei nº 9.718"	A Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada.
"Lei nº 9.779"	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
"Lei nº 10.637"	A Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada.
"Lei nº 10.833"	A Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Lei nº 10.931"	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 11.101"	A Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
"Lei nº 11.033"	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 11.053"	A Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 12.431"	A Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011, conforme alterada.
"Lei nº 12.844"	A Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013, conforme alterada.
"Medida Provisória nº 2158-35"	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
"Medida Provisória nº 2189-49"	A Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
"Limite Inicial do Fundo de Despesas"	O valor equivalente a R$ 692.135,45 (seiscentos e noventa e dois mil, cento e trinta e cinco mil, quarenta e cinco centavos).
"Limite Mínimo do Fundo de Despesas"	O valor equivalente a R$ 10.000,00 (dez mil reais).
"MDA"	O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento Cetip UTVM.
"Obrigações Garantidas"	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 e ainda as obrigações assumidas pela Devedora nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos (devidamente comprovados) com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e

JURÍDICO

	despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do patrimônio separado dos CRI.
"Oferta Restrita"	A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476.
"Ônus Vigentes 1"	As alienações fiduciárias existentes nesta data sobre as Quotas constituídas para garantir todas as obrigações garantidas pela Devedora com relação à Cédula de Crédito Bancário nº 201612950, emitida em 19 de dezembro de 2016 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, inscrito no CNPJ/ME sob nº 30.723.886/0001-62;
"Ônus Vigentes 2"	As alienações fiduciárias existentes nesta data sobre as Quotas constituídas para garantir todas as obrigações garantidas pela Devedora com relação à Cédula de Crédito Bancário nº FP2306/17, emitida em 23 de junho de 2017 em favor de Família Paulista Companhia Hipotecária, instituição financeira com sede na Rua João Pessoa, nº 63, Centro, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 53.146.221/0001-39.
"Ônus Vigentes"	Os Ônus Vigentes 1 e Ônus Vigentes 2, quando mencionados em conjunto.
"Ordem de Prioridade de Pagamentos"	A ordem de prioridade de pagamentos, qual seja: (i) composição do Limite Mínimo do Fundo de Despesas; (ii) pagamento da Remuneração do próximo evento na Data de Pagamento dos CRI; (iii) pagamento da amortização programada do próximo evento na Data de Pagamento dos CRI (PMT); e (iv) amortização extraordinária dos CRI, conforme Cláusula Sexta.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora, as Garantias e os rendimentos auferidos com as Aplicações Financeiras Permitidas após a instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante,;
"Período(s) de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia (i) na Data Base de Reajuste, no caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive ou, (ii) na Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Aniversário imediatamente subsequente exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.
"PMT"	Parcelas de pagamento de amortização programada do evento na Data de Pagamento dos CRI, conforme previstas no Cronograma de Pagamentos.

"Prazo de Colocação dos CRI"	O prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados do início da distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476.
"Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa"	O prêmio a ser pago pela Devedora, a título de *break funding fee*, em caso de amortização extraordinária facultativa, integral ou parcial, da CCB. O prêmio será equivalente aos percentuais estipulados para tanto na referida Cédula. Em qualquer hipótese, o valor de pagamento do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa à época de sua realização será calculado nos termos da da CCB.
"Preço de Integralização"	O preço pelo qual os CRI serão integralizados, sendo certo que este será equivalente ao Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização.
"Primeira Liberação"	Os recursos equivalentes a, no mínimo, 51.169 (cinquenta e um mil cento e sessenta e nove) quantidades de CRI, multiplicado pelo Preço de Integralização, a serem disponibilizados na primeira tranche para a Devedora, após o cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes para Primeira Liberação.
"Quotas"	As Quotas JDP e as Quotas Windsor, quando mencionadas em conjunto.
"Quotas Adicionais"	Todas as quotas representativas do capital social das SPEs, de titularidade da Devedora, que substituam ou que sejam somadas às Quotas, e que venham a ser alienadas fiduciariamente à Cessionária, para fins de cumprimento da Razão de Garantia, ou, ainda, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas. Uma vez constituída a alienação fiduciária sobre as Quotas Adicionais, estas passarão a integrar a respectiva definição de "Quotas".
"Quotas JDP"	Quotas de titularidade da Devedora no capital social da JDP incluindo todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos, juros sobre o capital e todas as demais quantias relativas às quotas a que a Devedora tenha direito, bem como quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma distribuídos à Devedora. A quantidade de quotas alienados fiduciariamente (a respectiva proporção do capital social), serão aquelas apontadas no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, conforme aditado.
"Quotas Windsor"	Quotas de titularidade da Devedora no capital social da Windsor incluindo todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos, juros sobre o capital e todas as demais quantias relativas às quotas a que a Devedora tenha direito, bem como quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma distribuídos à Devedora. A quantidade de quotas e a proporção do

JURÍDICO

	capital social alienados fiduciariamente, serão aquelas apontadas no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, conforme aditado.
"Razão de Garantia"	Em até 20 (vinte) dias contados a partir da Primeira Liberação até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a soma do valor das Quotas (considerando uma razão de 150% sobre a dívida) e de eventuais recursos existentes no Fundo de Reserva (considerando uma razão de 100% sobre a dívida) deverá representar, a todo tempo, de forma ponderada, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor dos CRI.
"Regime Fiduciário"	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.
"Remuneração"	A remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado dos CRI.
"Resolução CMN nº 4.373"	A Resolução do Conselho Monetário Nacional de nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.
"Segunda Liberação"	Os recursos equivalentes a, no mínimo, 60.819 (sessenta mil oitocentos e dezenove) quantidades de CRI, multiplicado pelo Preço de Integralização, a serem disponibilizados na segunda tranche para a Devedora, após o cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes para Segunda Liberação.
"Termo de Securitização" ou "Termo"	O presente instrumento.
"Titulares dos CRI" ou "Investidores"	Qualquer pessoa física ou jurídica que seja detentora de CRI.
"Valor da Cessão"	O valor devido pela Cessionária à Cedente em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.
"Valor Nominal Unitário"	O valor nominal de cada um dos CRI, equivalente a R$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.
"Valor do Principal"	O montante total da CCB, posto à disposição da Devedora, na forma de limite de crédito, nos termos da CCB.

SEÇÃO III – CLÁUSULAS

JURÍDICO

CLÁUSULA PRIMEIRA – APROVAÇÃO

1.1. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada de acordo com a aprovação contida na deliberação tomada na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 03 de junho de 2019, cuja ata foi registrada perante a JUCESP em 13 de junho de 2019, sob o nº 320.914/19-8, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, o limite e condições de emissão de CRI pela Emissora, de maneira genérica para todas as suas emissões, uma vez que a emissão de CRI é a atividade fim da Emissora, bem como outorgados os poderes à diretoria para a realização de emissões de CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI de sua 20ª emissão, 1ª Série, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. Valor Nominal. 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 até R$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão da CCB, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários encontram-se representados pela CCI, integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

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

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

2.3. Em razão da cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, a Emissora realizará diretamente o desembolso do valor da CCB na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Cedente e da Devedora, líquido de todas as despesas, tributos e Tarifa de Análise a ser realizado em moeda corrente nacional, na forma da CCB e do Contrato de Cessão, observado, no entanto, o disposto na Cláusula 2.4., abaixo.

2.4. Liberação dos Recursos. A totalidade dos recursos captados com a(s) tranche(s) de integralização dos CRI ficará retida na Conta Centralizadora, devendo ser disponibilizada pela Emissora à Devedora, em um ou mais tranches, na Conta da Devedora, conforme o cumprimento integral, cumulativo e sequencial das (i) Condições Precedentes para a Primeira Liberação; (ii) Condições Precedentes para a Segunda Liberação; e (iii) Condições Precedentes para a Demais Liberação; nos termos da cláusula primeira da CCB.

2.5. Os CRI da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita e serão distribuídos pelo Preço de Integralização, acrescido da Remuneração, não sendo admitido ágio ou deságio.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

(i) Emissão. 1ª;

(ii) Série. 20ª;

JURÍDICO

(iii) Quantidade de CRI. 145.000 (cento e quarenta e cinco mil) CRI

(iv) Valor global da Emissão. R$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão;

(v) Valor Nominal Unitário. R$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;

(vi) Juros Remuneratórios. Spread de 7,00% a.a. (sete por cento ao ano), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados conforme o disposto na Cláusula Quinta, abaixo;

(vii) Atualização Monetária. Mensal, de acordo com a variação acumulada do IPCA, calculada conforme o disposto na Cláusula Quinta;

(viii) Periodicidade de pagamento da amortização e dos Juros Remuneratórios. De acordo com o cronograma de pagamentos constante do Anexo I a este Termo de Securitização;

(ix) Regime Fiduciário. Sim;

(x) Garantias. Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas;

(xi) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira. B3;

(xii) Data de Emissão. 19 de junho de 2019;

(xiii) Local de Emissão. São Paulo/SP;

(xiv) Data de Vencimento Final. 17 de julho de 2024;

(xv) Prazo de Emissão. 61 (sessenta e um) meses ou 1.855 (mil oitocentos e cinquenta e cinco) dias, a contar da Data de Emissão; e

(xvi) Riscos. Conforme Cláusula Décima Nona - "Fatores de Risco" deste Termo de Securitização.

3.2. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário por meio do MDA e do CETIP21, respectivamente, ambos administrados e operacionalizado pela B3.

3.3. Oferta Restrita. A emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476. A Oferta Restrita será registrada perante a ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Código ANBIMA e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, expedida pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA.

3.3.1. A Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais, conforme definidos na Instrução CVM nº 539.

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

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, em uma ou mais Datas de Integralização dos CRI, devendo os respectivos Investidores Profissionais, por ocasião da

subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

(i) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM e será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para informar a sua base de dados; e

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

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

3.4. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, observado que, em caso de (i) impossibilidade de captação de recursos para a subscrição e integralização do montante equivalente à Primeira Liberação durante o Prazo de Colocação dos CRI; (ii) não cumprimento da integralidade das Condições Precedentes para a Primeira Liberação; e/ou (iii) implementação de quaisquer das condições resolutivas dispostas na CCB; se aplicáveis; a Oferta será cancelada, a Emissora deverá cancelar os CRI emitidos, a CCB será automaticamente resolvida e, consequentemente, extinguir-se-á a obrigação da Emissora em pagar a Devedora o Valor da Cessão dos Créditos Imobiliários na forma do Contrato de Cessão e da CCB, bem como quaisquer outros valores, incluindo multas, encargos ou penalidades, por qualquer das Partes, exceto pelo reembolso devido pela Devedora das despesas que tenham sido incorridas pela Emissora em razão da operação de emissão de CRI.

3.4.1. No caso de cancelamento da Oferta e caso determinado Investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta, resgatar os CRI integralizados, por rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, conforme o caso, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidos com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

3.4.2. 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 equivalente à Primeira Liberação.

3.5. 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, ou quando o Prazo de Colocação dos CRI for alcançado, o que ocorrer primeiro, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

3.5.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, 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.

3.5.2. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476 e depois de observado o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3.5.3. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão

ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385, e da Instrução CVM nº 400 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.6. Cabe ao Coordenador Líder, informar à CVM: (i) em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, o início da Oferta Restrita, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo 7-A da Instrução CVM nº 476 e (ii) por meio da comunicação de encerramento, sobre o encerramento da Oferta, no prazo de 5 (cinco) dias contados da data de seu encerramento, observado que tal comunicação de encerramento deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou mediante protocolo em qualquer dos endereços da CVM nas cidades de São Paulo ou Rio de Janeiro, caso o envio via internet esteja indisponível, e deverá conter as informações indicadas no artigo 8º da Instrução CVM nº 476.

3.7. A comunicação de que trata a Cláusula 3.6., acima, deverá conter as informações indicadas no anexo 7-A da Instrução CVM nº 476.

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

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

3.9. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. A integralização dos CRI poderá ser realizada em uma ou mais datas, em moeda corrente nacional, à vista, na data de subscrição, pelo Preço de Integralização, conforme disposições do Boletim de Subscrição e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste Termo de Securitização, devendo a respectiva Data de Integralização dos CRI constar do respectivo Boletim de Subscrição.

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

4.2.1. Nos termos da CCB, os recursos captados pela Devedora por meio da CCB deverão ser destinados aos Empreendimentos Destinatários até a Data de Vencimento da CCB, conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto no anexo II da CCB.

4.2.2. O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

4.2.3. A CCB e os demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis, poderão ser objeto de

aditamento, sem necessidade de Assembleia Geral, para fins de atualização da relação dos Empreendimentos Destinatários, da porcentagem destinada a referidos empreendimentos, e/ou do cronograma indicativo. Para os fins desta Cláusula eventuais novos Empreendimentos Destinatários a serem incluídos no anexo II da CCB, deverão respeitar os seguintes critérios mínimos: (i) devem ser de propriedade da Devedora e/ou de alguma Afiliada; (ii) as respectivas matrículas devem ser apresentadas ao Financiador e ao Agente Fiduciário para implementação da inclusão; e (iii) devem ter finalidade habitacional; (iv) devem ter projetos aprovados para desenvolvimento sobre esses imóveis; (v) devem estar sem passivos ambientais, a ser comprovado mediante declaração da Emissora.

CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO DOS CRI, JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO

5.1. A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado a partir da Data Base de Reajuste. O Valor Nominal Atualizado será calculado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C,$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, da primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data Aniversário, ou da data da última amortização ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

NI_k = Valor do número-índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a Data de Aniversário, o "NI_k" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização (por exemplo, se a Data de Aniversário for no mês de "setembro", utilizar-se-á o IPCA divulgado no mês de "agosto" referente ao número-índice do IPCA do mês de "julho");

Nik-1 = Valor do número índice do mês imediatamente anterior ao Mês "*k*";

dcp = Número de dias corridos entre a Data Base de Reajuste, e a data de cálculo, para o primeiro período de capitalização, para os demais períodos, entre a última a Data de Aniversário e data de cálculo, sendo "*dcp*" um número inteiro; e

dct = Número de dias corridos entre a última, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, sendo "*dct*" um número inteiro.

5.1.1. Considera-se a Data de Aniversário como todo dia 15 (quinze) de cada mês (conforme estipulado na "Seção II – Termos Definidos" deste instrumento), sendo a primeira, o dia 15 de junho de 2019.

JURÍDICO

5.1.2. Na hipótese de não divulgação do "NI_k", até a Data Aniversário, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, seja por parte do Financiador (seus sucessores e cessionários, inclusive o Investidor, após a cessão dos Créditos Imobiliários) ou da Devedora.

5.1.3. Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo da Emissão ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor do Principal passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo IPC, ou, na ausência deste, pelo INPC, ou, na ausência deste, por qualquer outro índice que venha a substituir o IPCA, por força de lei ou regulamento aplicável, ou ainda por qualquer outro índice, eleito de comum acordo entre as Partes, que reflita adequadamente a variação no poder de compra da moeda nacional.

5.1.4. A aplicação do IPCA ou de qualquer índice substituto mencionado acima, quando for o caso, ocorrerá sempre na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente instrumento ou qualquer outra formalidade, exceto se a definição do índice substituto exigir acordo entre as Partes, de acordo com o disposto na Cláusula 5.1.3., acima. Nessa hipótese, será necessária uma Assembleia Geral para definir o referido índice.

5.1.5. Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI:

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

onde:

Ji = Valor unitário dos Juros Remuneratórios acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido na fórmula constante da Cláusula 5.1., acima;

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

$$FJ = \left[(i + 1)^{\frac{dcp}{360}}\right]$$

onde:

i = 0,07 (sete centésimos); e

dcp = conforme definido acima;

5.1.6. A Remuneração será devida desde a primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive) até a respectiva Data de Aniversário e será paga em parcelas mensais a partir da segunda Data de Pagamento dos CRI, sendo o pagamento da Remuneração devido em cada Data de Pagamento dos CRI relacionada no cronograma de pagamentos constante no Anexo I deste Termo de Securitização (sendo cada data indicada no Anexo I uma Data de Pagamento), observado o disposto na Cláusula 5.2 abaixo, referente à prorrogação de prazos. Na primeira Data de Pagamento dos CRI, o Juros Remuneratório incorrido no período será incorporado ao Valor Nominal Unitários Atualizado dos CRI.

JURÍDICO

5.1.7. A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será calculada da seguinte forma ("Amortização"):

$$Aa_i = VNa \times Ta_i$$

Onde:

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

VNa: conforme definido acima;

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

5.2. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente dos CRI (i) até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem que haja nenhum acréscimo aos valores a serem pagos; e (ii) pelo número de dias necessários para assegurar que entre a data do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e a data do pagamento das obrigações referentes aos CRI sempre decorram até 1 (um) Dia Útil, sendo os valores de pagamento aqueles apurados conforme definido no Período de Capitalização, sem qualquer acréscimo, com exceção da data de vencimento.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI

6.1. Amortização Ordinária dos CRI. Os CRI serão ordinariamente amortizados nas datas e montantes estipulados no cronograma de pagamentos constante do Anexo I a este Termo de Securitização, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso a Data de Pagamento estipulada não seja um Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

6.2. Amortização Extraordinária e Amortização Extraordinária Facultativa. Nos termos da CCB, parte ou a totalidade do saldo devedor da CCB poderá ser antecipadamente amortizado, seja de forma facultativa, por decisão da Devedora, seja de forma compulsória, observadas as regras dispostas na CCB a esse respeito. Dessa forma, os recursos oriundos de qualquer pagamento da Devedora a título de amortização extraordinária ou amortização extraordinária facultativa ou compulsória, total ou parcial, da CCB, incluindo, mas não apenas os recursos do Prêmio de Amortização Antecipada Facultativa (quando aplicável), terão a destinação disposta na referida Cédula e, consequentemente, serão utilizados para a amortização antecipada parcial ou resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização.

6.2.1. A Emissora deverá comunicar a B3 a respeito de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado, com, ao menos, 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso.

CLÁUSULA SÉTIMA – ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS

7.1. Ordem de Alocação de Recursos. Os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não apenas, os valores depositados no Fundo de Reserva e os valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, de forma que cada item da referida ordem somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior.

CLÁUSULA OITAVA - VENCIMENTO ANTECIPADO

JURÍDICO

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

8.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, observados os respectivos prazos de cura, quando houver, poderá acarretar no vencimento antecipado da CCB, e consequentemente dos CRI. Nessas hipóteses, caberá à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia Geral, nos termos da Cláusula Décima Quarta, para deliberar sobre o vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, dos CRI.

8.1.2. Caso Assembleia Geral mencionada na Cláusula 14.1. seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela declaração do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, dos CRI, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste Termo de Securitização para tanto, conforme a Cláusula Décima Quarta será formalizada uma ata de Assembleia Geral aprovando a declaração do vencimento antecipado.

8.1.3. Observado o disposto na Cláusula 14.4. caso a Assembleia Geral convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido neste Termo de Securitização para declaração do vencimento antecipado não seja alcançado, a CCB e, portanto, os CRI, não serão considerados como antecipadamente vencidos e será formalizada uma ata de Assembleia Geral constatando a não declaração do vencimento antecipado.

8.1.4. Em caso de declaração do vencimento antecipado, a Devedora efetuará o pagamento correspondente, conforme previsto na CCB, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da comunicação por escrito enviada pela Emissora informando a respeito da declaração do vencimento antecipado.

CLÁUSULA NONA - GARANTIAS

9.1. Garantias. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas nesta Cláusula Nona, nos termos da CCB, as quais deverão permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

9.2. Alienação Fiduciária dos Quotas. A Operação contará com a garantia real representada pelas Alienações Fiduciária das Quotas, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas e da CCB.

9.2.1. As Quotas Windsor nesta data, estão sujeitas aos Ônus Vigentes, de forma que a Alienação Fiduciária de Quotas Windsor foi celebrada sob condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, sendo que a sua implementação será efetivada mediante a integral quitação das obrigações garantidas pelo Ônus Vigentes, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor. Deste modo, quando houver a quitação das referidas obrigações, a Alienação Fiduciária de Quotas Windsor passará a garantir, por sua vez, as Obrigações Garantidas. Nesse sentido, o instrumento de alteração contratual da Windsor também reflete o aqui disposto, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor.

9.2.2. A Cessionária na qualidade de fiduciária das Quotas, também fará jus aos direitos econômicos vinculados às Quotas, proporcionais ao montante das Quotas em garantia, quais sejam, as Distribuições, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e da CCB.

9.2.3. As Distribuições, presentes e futuras, serão integral e exclusivamente depositadas na Conta Centralizadora, para integrar o Fundo de Reserva, e, portanto, sua utilização seguirá as regras dispostas

na CCB. Sendo certo que, nenhum recurso oriundo das Distribuições será liberado à Devedora se esta tiver descumprido qualquer de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, incluindo, mas não apenas, a obrigação de manutenção da Razão de Garantia.

9.2.4. Desde de 20 (vinte) dias contados da Primeira Liberação até o adimplemento integral da CCB, o valor das Quotas objeto da Alienação Fiduciária de Quotas deverá a todo o tempo observar a Razão de Garantia, sendo certo que, no caso de constatação, a qualquer tempo, de que a Razão de Garantia é inferior àquela estabelecida na CCB, deverão ser adotar os procedimentos de recomposição da Razão de Garantia, previstos na cláusula sexta da CCB, por meio da constituição de garantias adicionais, depósitos de *Cash Collateral* ou, ainda, de amortização extraordinária e compulsória proporcional do saldo devedor da CCB, para fins de recomposição da Razão de Garantia.

9.3. Fundo de Despesas. Nos termos da CCB, será constituído na Conta Centralizadora o Fundo de Despesas com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do Valor do Principal a ser disponibilizado à Devedora, no montante equivalente ao Limite Inicial do Fundo de Despesas.

9.3.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Emissora para cobrir as despesas iniciais e as recorrentes elencadas na cláusula nona da CCB, sendo certo que, especificamente para o caso das despesas recorrentes, a Emissora utilizará tais recursos para esse fim somente quando a Devedora não realizar o pagamento da respectiva despesa recorrente, nos termos da CCB.

9.3.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor do Limite Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora estará obrigada depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição do referido limite.

9.3.3. A recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora dar-se-á mediante envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, informando o montante que a Devedora deverá recompor do Fundo de Despesas, o qual deverá ser transferido pela Devedora para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contado a partir do envio da referida notificação. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.

9.3.4. Eventuais valores existentes no Fundo de Despesas que excedam o Limite Mínimo do Fundo de Despesas serão devolvidos à Devedora, por meio de depósito dos recursos excedentes na Conta da Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora solicitar a liberação do referido excedente.

9.4. Fundo de Reserva. Nos termos da CCB, será constituído na Conta Centralizadora o Fundo de Reserva, com o eventual depósito de recursos (i) de *Cash Collateral*, depositados para recomposição da Razão de Garantia, e;/ou (ii) recursos oriundos das Distribuições.

9.4.1. O Fundo de Reserva não terá valor mínimo ou máximo, não terá prazo para constituição e tampouco obrigação de recomposição.

9.4.2. Como regra geral, todos os recursos do Fundo de Reserva serão sempre mantidos em depósito na Conta Centralizadora, como Garantia, inclusive para fins de composição da Razão de Garantia, observadas, no entanto, as hipóteses de liberação de Garantias e de amortização extraordinária previstas na CCB.

JURÍDICO OURINVEST

9.4.3. Os recursos eventualmente existentes no Fundo de Reserva, poderão ser utilizados, a qualquer tempo e a exclusivo critério da Devedora, para a amortização extraordinária necessária para recomposição da Razão de Garantia, hipótese na qual deverá observar as regras estipuladas na CCB.

9.5. Ordem de Execução/Excussão. Caberá à Emissora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Emissora, para satisfação das Obrigações Garantidas. Em caso de vencimento antecipado, a ordem de excussão das Garantias será determinada pela Emissora e deverá refletir a ordem estipulada pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, observado, no entanto o disposto na CCB a respeito do tema.

CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Fatos Relevantes. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, mediante publicação na imprensa, no jornal indicado na Cláusula 17.1. e em sua página na rede mundial de computadores, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

10.2. Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório trimestral, 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.

10.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

(i) Data base do relatório;

(ii) Dados Gerais:

(a) Securitizadora;

(b) Emissão;

(c) Série;

(d) Valor Inicial Nominal por CRI na Data de Emissão dos CRI (R$);

(e) Quantidade de CRI;

(f) Valor Inicial Nominal da Série na Data de Emissão dos CRI;

(g) Data de Emissão dos CRI;

(h) Data de Vencimento dos CRI;

(i) Atualização Monetária;

(j) Juros Remuneratórios da CCB; e

(k) Juros Remuneratórios dos CRI.

(iii) Valor Atual por CRI:

(a) Principal;

JURÍDICO

(b) Atualização Monetária;

(c) Juros; e

(d) Total.

(iv) Valor Atual da Emissão:

(a) Principal;

(b) Atualização Monetária;

(c) Juros Remuneratórios; e

(d) Total.

(v) Lastro da Emissão:

(a) Valor Total de Fluxo Recebido pela Emissora nos Últimos 30 (trinta) dias corridos;

(b) Valor Atual Total dos Créditos Imobiliários;

(c) Valor Atual Total dos Créditos Imobiliários em Atraso (acima de noventa dias corridos); e

(d) o valor aplicado dos Fundos.

(vi) Garantias:

(a) Valor das Garantias, juntamente com o respectivo Laudo de Avaliação, se for o caso, nos termos da CCB; e

(b) Cálculo da Razão de Garantia;

10.3. 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 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização 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.

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

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

JURÍDICO

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Regime Fiduciário. Na forma dos artigos 9º e 10 da Lei nº 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI representativa dos Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta Centralizadora.

11.2. Separação Patrimonial. Os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias estão sob Regime Fiduciário e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate dos CRI.

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

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

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

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

11.7. Responsabilidade dos Titulares de CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, ou pelos Garantidores, parte obrigada por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares dos CRI, as mesmas deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. 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 da CCB e deste Termo de Securitização.

JURÍDICO

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

(i) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

(ii) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no Termo de Securitização sendo certo que (i) verificou que as Garantias são, em conjunto, suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura do presente Termo de Securitização, conforme informações prestadas pela Emissora e pelos valores atribuídos pela Emissora, Cedente e Devedora; (ii) verificará a constituição e exequibilidade dos instrumentos próprios de constituição das Garantias quando forem registrados junto aos cartórios de registros de títulos e/ou juntas comerciais competentes e documentos nos prazos previstos nos Documentos da Operação; (iii) verificará, anualmente, a suficiência das garantias prestadas, sendo que, com relação (a) à alienação fiduciária de cotas, o valor atribuído pelas partes não será atualizado; (b) ao Fundo de Reserva, conforme informações prestadas pela Emissora, comparando tais valores ao saldo devedor dos CRI à época de verificação.

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

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

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas aos Contratos de Garantia, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;

(ix) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;

(x) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;

JURÍDICO

(xi) verificar a regularidade da constituição dos instrumentos próprios de constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;

(xii) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(xiii) intimar a Cedente a reforçar os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, na hipótese de sua depreciação;

(xiv) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, Devedora ou da Cedente, conforme o caso;

(xv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;

(xvi) calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;

(xvii) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares a comprovação de liquidação dos CRI em circulação à época da extinção do Regime Fiduciário;

(xviii) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404;

(xix) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI afim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(xx) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xxi) comunicar aos Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas os instrumentos próprios de constituição das Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e

(xxii) deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo abaixo:

(a) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

JURÍDICO

(b) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Titulares dos CRI;

(c) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora (se houver) relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;

(d) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período;

(e) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período;

(f) constituição e aplicações dos Fundos ou de outros tipos fundos, quando houver;

(g) destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;

(h) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;

(i) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, Devedora ou Cedente, neste Termo;

(j) manutenção da suficiência e exequibilidade dos instrumentos próprios de constituição das Garantias;

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

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

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

12.4. O Agente Fiduciário receberá da Devedora, observado o Fundo de Despesas: (i) uma remuneração anual, no valor de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais) sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da primeira Data de Integralização dos CRI e as demais na mesma data dos semestres

subsequentes. .

12.4.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional, conforme disposto na cláusula nona da CCB, adicionalmente o valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) incluindo, mas não se limitando, a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas".;

12.4.2. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou da Emissora com relação às suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, todas as despesas que o Agente Fiduciário venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser pagas em conformidade com o Termo de Securitização. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Titulares dos CRI.

12.4.3. A remuneração referida nas Cláusulas 12.4., 12.4.1. e 12.4.2., 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.

12.4.4. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 12.4., 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, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die, se necessário.

12.4.5. As parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas, anualmente, pela variação acumulada do IPCA, 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.

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

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

12.4.8. 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.

JURÍDICO QUANTEST

12.4.9. A remuneração referida nas Cláusulas 12.4., 12.4.1. e 12.4.2., acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula Décima Terceira abaixo.

12.4.10. A remuneração referida nas Cláusulas 12.4., 12.4.1. e 12.4.2., acima, 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, ata da Assembleia Geral, 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 Fundo de Despesas, nos termos da CCB, 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 Fundo de Despesas, e, ainda, na insuficiência do Fundo de Despesas, 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.

12.4.10.1. As despesas descritas na Cláusula 12.4.9., acima, serão de responsabilidade da Devedora, nos termos estabelecidos na Cláusula Décima Quinta, abaixo.

12.4.11. 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 pelo Fundo de Despesas. Tais despesas a serem adiantadas 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 pelo Fundo de Despesas, 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, sendo certo que, na hipótese de insuficiência de recursos no âmbito do Fundo de Despesas, tais despesas serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI, devendo ser reembolsadas pela Devedora ou com os recursos decorrentes da excussão das Garantias, quando suficientes.

12.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

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

12.6.1. Se a convocação da Assembleia Geral não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.5., acima, cabe à Emissora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

12.7. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 12.6., acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

JURÍDICO

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

12.8.1. Juntamente com a comunicação da Cláusula 12.8. devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Instrução CVM nº 583.

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

13.2. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral, na forma estabelecida na Cláusula Décima Quarta abaixo, e na Lei nº 9.514.

13.3. A Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última, conforme disposto na cláusula nona da CCB.

13.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a critério da Assembleia Geral, 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 13.1. a 13.3.:

(i) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, bem como a liquidação, extinção ou dissolução da Emissora;

(ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste 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

(iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias corridos, contados do inadimplemento.

13.4.1. A ocorrência (i) qualquer dos eventos acima descritos; (ii) um Evento de Vencimento Antecipado; ou (iii) eventuais eventos de inadimplemento; deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 20 (vinte) Dias Úteis a contar da ciência pela Emissora, ou em prazo inferior se assim estipulado em algum dos Documentos da Operaçaõ. 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 QUARTA - ASSEMBLEIA GERAL

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

14.2. Compete privativamente à Assembleia Geral, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre:

(i) a substituição do Agente Fiduciário;

(ii) o vencimento antecipado da CCB, conforme o previsto na CCB;

(iii) a liquidação do Patrimônio Separado;

(iv) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização; e

(v) a modificação das características atribuídas aos CRI.

14.3. A Assembleia Geral poderá ser convocada:

(i) pelo Agente Fiduciário;

(ii) pela Emissora;

(iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação; e

(iv) pela Devedora.

14.4. A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias e a segunda convocação com antecedência mínima de 8 (oito) dias contados da data da não instalação da primeira convocação, em um jornal utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias e em sua página na rede mundial de computadores, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

(i) ao Agente Fiduciário;

(ii) ao representante da Emissora;

(iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou

(iv) à pessoa designada pela CVM.

14.6. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.7., abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.7. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI

JURÍDICO

as informações que lhe forem solicitadas.

14.8. Todas e quaisquer deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral, incluindo, mas não se limitando, a (i) renúncias, (ii) celebração de aditamentos, (iii) aprovação de eventuais garantias adicionais, (iv) alteração de quaisquer características da CCB, (v) alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado; (vii) declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários; entre outras, serão tomadas pelos Titulares de CRI representando pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral.

14.8.1. Caso haja alteração na legislação e/ou nas práticas contábeis aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras da Devedora que possa: (i) alterar as definições estipuladas na CCB e/ou (ii) o resultado do cálculo de tais definições, a Devedora (a) comunicará a Emissora e os Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário sobre a referida alteração no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da publicação oficial da nova regra ou prática contábil aplicável; e (b) concomitantemente, sugerirá à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário as novas definições. Nessa hipótese, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral para discutir e deliberar sobre a proposta de alteração das definições à luz das novas regras ou práticas contábeis, observando-se que para este caso o quórum estabelecido na Cláusula 14.8., acima.

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

14.10. 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 ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais.

14.11. 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 os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os *quóruns* de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.12. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências formuladas pelos cartórios de registro de títulos e documentos e/ou cartórios de registro de imóveis pertinentes aos Documentos da Operação; (iii) quando necessário a liberação total e/ou parcial dos Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária e da CCB; (iv) quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço das garantias constituídas pelos respectivos instrumentos, desde que os novos bens e/ou direitos respeitem os critérios de elegibilidade já estabelecidos nos respectivos instrumentos de garantia; (v) quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (vi) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI; ou ainda (vii) para fins de atualização da relação dos Empreendimentos Destinatários, da porcentagem destinada a referidos empreendimentos, e/ou do cronograma indicativo estabelecido na CCB.

14.13. 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 QUINTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. Despesas do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, caso não sejam arcadas pelo Fundo de Despesas e/ou pela Devedora, nos termos da CCB:

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

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

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

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

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

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

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

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

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

(x) os tributos incidentes sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, desde que os Titulares dos CRI sejam considerados responsáveis tributários;

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

(xii) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;

(xiii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCB;

(xiv) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCB;

(xv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;

(xvi) remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias;

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

(xviii) taxa de administração da emissora, se aplicável;

(xix) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;

(xx) registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica;

(xxi) expedição de correspondência de interesse dos titulares dos CRI, inclusive despesas de publicação em jornais de grande circulação;

(xxii) honorários dos prestadores de serviço do CRI (custodiante, escriturador, auditor independente, agente fiduciário, instituição financeira, contador, dentre outros);

(xxiii) parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro;

(xxiv) prêmios de seguro ou custos com derivativos, se houverem;

(xxv) custos inerentes à liquidação e resgate do CRI, se assim houverem;

(xxvi) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares do CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;

(xxvii) liquidação, registro, resgate, negociação e custódia de operações com ativos, créditos imobiliários, CCI, etc.;

(xxviii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses dos titulares do CRI, em juízo ou fora dele, inclusive valores devidos por força de decisão, como

sucumbência, inclusive os honorários para fins de auditoria e do parecer legal dos CRI;

(xxix) remuneração da agência classificadora de risco e da sua renovação, se aplicável;

(xxx) remuneração do agente de cobrança dos direitos creditórios vinculados aos CRI, se aplicável;

(xxxi) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o patrimônio separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; e

(xxxii) outras despesas, mesmo que acima não relatadas, que surjam após a emissão dos CRI, para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos e todos os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas.

15.1.1. Caso os recursos que foram retidos do Valor da Cessão e/ou os recursos que integram o Fundo de Despesas, conforme o caso, sejam insuficientes para cumprimento das despesas previstas na Cláusula 15.1., observadas as despesas especificas atribuídas ao Fundo de Despesas, a Emissora notificará a Devedora para que esta deposite recursos necessários para o pagamento, sem prejuízo da obrigação da Devedora de reembolsar a Emissora os Titulares dos CRI com relação à quaisquer despesas que a Emissora e os Titulares dos CRI venham realizar o pagamento em razão da insuficiência de recursos do Fundo de Despesas. A Emissora não está ou estará obrigada a adiantar o pagamento de quaisquer despesas incumbidas ao Patrimônio Separado.

15.1.2. Em caso de: (i) inadimplemento, pela Devedora, do disposto na Cláusula 15.1.1.; e (ii) deliberação, pelos Titulares dos CRI, da excussão, parcial ou total, das Garantias da Emissão, sendo necessário o aporte de recursos, pelos Titulares do CRI, no Patrimônio Separado para que a Emissora possa arcar com os custos inerentes à excussão das Garantias; independentemente de outras medidas cabíveis nos termos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral, para deliberação acerca de aporte de recursos pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, para que seja possível o cumprimento das despesas referidas na Cláusula 15.1., cabendo à Emissora realizar a cobrança, da Devedora, dos recursos aplicados no pagamento das referidas despesas, observado o disposto na Cláusula 15.2..

15.1.3. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 15.1., 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 15.1.1., acima.

15.1.3.1. O Titular dos CRI que não cumprir com a sua obrigação de aporte, nos termos e prazos estabelecidos na Assembleia Geral prevista na Cláusula 15.1.1., acima, perderá todos os direitos de voto conferidos aos seus respectivos CRI, de forma que estes não integrarão mais o termo "CRI em Circulação", para fins de quórum de instalação e deliberação nas Assembleias Gerais. Tal penalidade será levantada no momento que o respectivo Titular dos CRI desembolsar, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, a totalidade dos recursos necessários para o pagamento das respectivas obrigações de aporte pendentes.

15.1.4. Independentemente de terem sido atribuídas à Devedora em qualquer dos Documentos da Operação, as despesas da Emissão e do Patrimônio Separado que eventualmente sejam arcadas e/ou reembolsadas, direta ou indiretamente, pelos Titulares dos CRI, tais despesas passaram a integrar o conceito de "Obrigações Garantidas" da Operação e deverão ser reembolsadas pela Devedora, com recursos próprios, ou, ainda, por recursos oriundos da excussão dos Contratos de Garantia, em caso

de inadimplemento pela Devedora.

15.2. Taxa de Administração da Emissora pela Administração do Patrimônio Separado. A Emissora receberá uma remuneração mensal pela administração do patrimônio separado equivalente, no valor estipulado para tanto na cláusula nona da CCB mês, a partir do mês de emissão dos CRI, corrigido anualmente pelo IPCA e acrescido dos seguintes impostos: IR (Imposto sobre a Renda); ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), e quaisquer outros tributos que venham a incidir, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

15.3. Remuneração da Emissora por Reestruturação do CRI. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas à Emissora, adicionalmente, remuneração adicional cujo valor deverá ser previamente negociado entre a Emissora e a Devedora, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais com a Devedora e/ou com os titulares de CRI; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos.

15.3.1. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) da Garantia, (ii) prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado; (iv) de Assembleias Gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. No caso de celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, será devido à Emissora, adicionalmente, o valor a ser acordado entre as partes oportunamente por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações.

15.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI. Observado o disposto nas Cláusulas 15.1. a 15.3. são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 15.1.;

(ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, quando houver insuficiência do Patrimônio Separado, sem a devida recomposição por parte da Devedora; e

(iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

15.4.2. Em razão do quanto disposto no item (ii) da Cláusula 15.4., acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando

JURÍDICO

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

16.1. Tratamento Tributário. 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 dos CRI:

(i) **Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF**:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

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

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1.585).

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

JURÍDICO

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

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

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981, na redação da Lei nº 9.065 e artigo 5º da Lei nº 11.053). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

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

(dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981 e artigo 11 da Lei nº 9.249).

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

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

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

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

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou

crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei nº 8.981).

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

(ii) **Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF**:

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto nº 6.306, com sua redação alterada pelo Decreto nº 7.487.

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

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

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

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

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, e artigo 1º da Lei nº 10.637, e da Lei nº 10.833).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8.426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras

JURÍDICO

(como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICIDADE

17.1. Local de Publicação. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, serão objeto de publicação no jornal da Emissora e em sua página da rede mundial de computadores, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, assim como prontamente informar tais convocações (quando realizadas por sua iniciativa), fatos e atos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

17.1.1. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

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

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – FATORES DE RISCO

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

Riscos Relacionados Ao Ambiente Macroeconômico

Política Econômica do Governo Federal

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

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

sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

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

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

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, consequentemente, 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.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

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

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

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária

a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais.

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

Mudanças na economia global e outros mercados emergentes

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

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

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

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

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

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

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

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

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

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a

securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

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

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

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

Fatores de Risco Relacionados à Emissora

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

Riscos Relacionados ao Emissor

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

Companhia de Capital Aberto

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

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

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

Riscos relacionados aos seus acionistas

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

Riscos relacionados às suas controladas e coligadas

JURÍDICO

A Emissora não possui empresas controladas ou coligadas.

Riscos relacionados aos seus fornecedores

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

Riscos relacionados aos seus clientes

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

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atue

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

estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Fatores de Risco Relacionados à Devedora

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.

Perda de pessoal importante

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

Risco de Concentração.

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

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

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

Risco de crédito

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

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

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

recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

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

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

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

Riscos Financeiros

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

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

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

Risco 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;

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, 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;

Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado

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

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

Restrição à negociação

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

Risco da existência de Credores Privilegiados

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

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

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

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

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

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

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de investidores

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral. Sendo assim, caso o referido quórum

não seja obtido nas deliberações das Assembleias Gerais, eventuais deliberações poderão não ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Ademais, 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.

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

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

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

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

Riscos de Insuficiência dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas

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

Risco de não Formalização dos Instrumentos Próprios de Constituição das Garantias

As Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro no cartório de registro títulos e/ou Junta Comercial competente (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Risco de não Constituição da Alienação Fiduciária de Quotas

As Quotas Windsor na data de assinatura do Termo de Securitização, encontram-se oneradas, em razão dos Ônus Vigentes, de maneira que a alienação fiduciária sobre as referidas quotas foi celebrada sob condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, sendo certo que a referida garantia somente se aperfeiçoará mediante a integral quitação das obrigações garantidas pelos Ônus Vigentes. Deste modo, caso

as obrigações garantidas pelos Ônus Vigentes não sejam integralmente quitadas pela Devedora, a garantia fiduciária sobre as Quotas Windsor não será constituída.

Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado

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

Risco Decorrente de Discussões Judiciais

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

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

20.2.1. Na hipótese de conflito entre as disposições ou regras estabelecidas neste Termo de Securitização e aquelas estabelecidas na CCB, prevalecerão aquelas estabelecidas na CCB.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – NOTIFICAÇÕES

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

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar
Cerqueira Cesar, São Paulo/SP
CEP 01451-011
At.: José Eduardo Queiroz de Freitas e/ou Priscila Bianchi Salomão
Telefone: (11) 3146-8611 / 3146-8613
E-mail: jose.freitas@ourinvest-re.com.br / priscila.salomao@ourinvest-re.com.br

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Pinheiros
CEP: 01452-000, São Paulo – SP
At: Flavio Scarpelli / Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br; pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos)

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – FORO

22.1. Foro. As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

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 junho de 2019.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco. Seguem páginas de assinaturas]

JURÍDICO OURINVEST

(Página de assinaturas 1/2 do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 20ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

Nome: José Eduardo Queiroz de Freitas
Cargo: RG 26.156.529-1
CPF 197.173.158-76

Nome: Marcos Bertomeu
Cargo: CPF: 368.058.678-78

(Página de assinaturas 2/2 do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 20ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga
RG 15461802000-3
009.535.843-24
Cargo:

Nome:
Cargo: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
RG: 46.894.863-6
CPF: 369.268.408-81

TESTEMUNHAS:

1. _____
Nome: Priscila Bianchi Salomão
RG: 45.876.251-9
CPF/MF nº: CPF: 369.968.598-59

2. _____
Nome: CRISTIANE TOMA
CPF/MF nº: 385.495.188-40

JURÍDICO OURINVEST

(Anexo I do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 20ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)

Cronograma de Pagamentos

Nº de Ordem	Datas de Aniversário	Datas de Pagamentos da CCB	Datas de Pagamentos dos CRI	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?
0	15/06/2019	-	-	-	-
1	15/07/2019	16/07/2019	17/07/2019	0,0000%	Não
2	15/08/2019	16/08/2019	19/08/2019	0,0000%	Sim
3	15/09/2019	16/09/2019	17/09/2019	0,0000%	Sim
4	15/10/2019	16/10/2019	17/10/2019	0,0000%	Sim
5	15/11/2019	18/11/2019	19/11/2019	0,0000%	Sim
6	15/12/2019	16/12/2019	17/12/2019	0,0000%	Sim
7	15/01/2020	16/01/2020	17/01/2020	0,0000%	Sim
8	15/02/2020	17/02/2020	18/02/2020	0,0000%	Sim
9	15/03/2020	16/03/2020	17/03/2020	0,0000%	Sim
10	15/04/2020	16/04/2020	17/04/2020	0,0000%	Sim
11	15/05/2020	18/05/2020	19/05/2020	0,0000%	Sim
12	15/06/2020	16/06/2020	17/06/2020	0,0000%	Sim
13	15/07/2020	16/07/2020	17/07/2020	5,8824%	Sim
14	15/08/2020	17/08/2020	18/08/2020	0,0000%	Sim
15	15/09/2020	16/09/2020	17/09/2020	0,0000%	Sim
16	15/10/2020	16/10/2020	19/10/2020	6,2500%	Sim
17	15/11/2020	16/11/2020	17/11/2020	0,0000%	Sim
18	15/12/2020	16/12/2020	17/12/2020	0,0000%	Sim
19	15/01/2021	18/01/2021	19/01/2021	6,6667%	Sim
20	15/02/2021	17/02/2021	18/02/2021	0,0000%	Sim
21	15/03/2021	16/03/2021	17/03/2021	0,0000%	Sim
22	15/04/2021	16/04/2021	19/04/2021	7,1429%	Sim
23	15/05/2021	17/05/2021	18/05/2021	0,0000%	Sim
24	15/06/2021	16/06/2021	17/06/2021	0,0000%	Sim
25	15/07/2021	16/07/2021	19/07/2021	7,6923%	Sim
26	15/08/2021	16/08/2021	17/08/2021	0,0000%	Sim
27	15/09/2021	16/09/2021	17/09/2021	0,0000%	Sim
28	15/10/2021	18/10/2021	19/10/2021	8,3333%	Sim
29	15/11/2021	16/11/2021	17/11/2021	0,0000%	Sim
30	15/12/2021	16/12/2021	17/12/2021	0,0000%	Sim
31	15/01/2022	17/01/2022	18/01/2022	9,0909%	Sim
32	15/02/2022	16/02/2022	17/02/2022	0,0000%	Sim
33	15/03/2022	16/03/2022	17/03/2022	0,0000%	Sim
34	15/04/2022	18/04/2022	19/04/2022	10,0000%	Sim
35	15/05/2022	16/05/2022	17/05/2022	0,0000%	Sim
36	15/06/2022	17/06/2022	20/06/2022	0,0000%	Sim
37	15/07/2022	18/07/2022	19/07/2022	11,1111%	Sim
38	15/08/2022	16/08/2022	17/08/2022	0,0000%	Sim

39	15/09/2022	16/09/2022	19/09/2022	0,0000%	Sim
40	15/10/2022	17/10/2022	18/10/2022	12,5000%	Sim
41	15/11/2022	16/11/2022	17/11/2022	0,0000%	Sim
42	15/12/2022	16/12/2022	19/12/2022	0,0000%	Sim
43	15/01/2023	16/01/2023	17/01/2023	14,2857%	Sim
44	15/02/2023	16/02/2023	17/02/2023	0,0000%	Sim
45	15/03/2023	16/03/2023	17/03/2023	0,0000%	Sim
46	15/04/2023	17/04/2023	18/04/2023	16,6667%	Sim
47	15/05/2023	16/05/2023	17/05/2023	0,0000%	Sim
48	15/06/2023	16/06/2023	19/06/2023	0,0000%	Sim
49	15/07/2023	17/07/2023	18/07/2023	20,0000%	Sim
50	15/08/2023	16/08/2023	17/08/2023	0,0000%	Sim
51	15/09/2023	18/09/2023	19/09/2023	0,0000%	Sim
52	15/10/2023	16/10/2023	17/10/2023	25,0000%	Sim
53	15/11/2023	16/11/2023	17/11/2023	0,0000%	Sim
54	15/12/2023	18/12/2023	19/12/2023	0,0000%	Sim
55	15/01/2024	16/01/2024	17/01/2024	33,3333%	Sim
56	15/02/2024	16/02/2024	19/02/2024	0,0000%	Sim
57	15/03/2024	18/03/2024	19/03/2024	0,0000%	Sim
58	15/04/2024	16/04/2024	17/04/2024	50,0000%	Sim
59	15/05/2024	16/05/2024	17/05/2024	0,0000%	Sim
60	15/06/2024	17/06/2024	18/06/2024	0,0000%	Sim
61	15/07/2024	16/07/2024	17/07/2024	100,0000%	Sim

(Anexo II do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 20ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)

Declaração da Emissora Prevista no Item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414

OURINVEST SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, CEP 01310-919, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 20ª Série de sua 1ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.997.804/0001-07, atua como instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**") e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 20ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 19 de junho de 2019.

São Paulo, 19 de junho de 2019

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

Nome: José Eduardo Queiroz de Freitas
Cargo: RG 26.156.529-1
CPF 197.173.158-76

Nome: Marcos Bertomeu
Cargo: CPF: 368.058.678-78

(Anexo III do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 20ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)

Declarações do Agente Fiduciário Previstas no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 20ª Série da 1ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da **Ourinvest Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, CEP 01310-919, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90 ("**Emissora**"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.997.804/0001-07, , atua como instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 20ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 19 de junho de 2019.

São Paulo, 19 de junho de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga
Cargo: RG 15461802000-3
009.635.843-24

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
Cargo: **RG: 46.894.863-6**
CPF: 369.268.408-81

(Anexo IV do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 20ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)

Declaração do Coordenador Líder Prevista no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414

A **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.997.804/0001-07, neste ato devidamente representada pelos seus atos societários constitutivos ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 20ª Série da 1ª Emissão ("**Emissão**") da **Ourinvest Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Paulista, nº 1728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90 ("**Emissora**"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, e com a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 20ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 19 de junho de 2019.

São Paulo, 19 de junho de 2019.

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Samuel Jorge Esteves Cester
Cargo: Diretor

Nome:
Cargo:

José Carlos L. da Silva
- DIRETOR -

(Anexo V do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 20ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)

Declaração da Instituição Custodiante da CCI nos Termos do Parágrafo Único do Artigo 23 da Lei Nº 10.931

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* firmado, em 19 de junho de 2019, entre a **Ourinvest Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Paulista, nº 1728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90 ("**Emissora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio do qual foram emitidas pela Emissora a Cédula de Crédito Imobiliário identificada sob o nº 0001 da Série [TEC] ("**CCI**"), declara, que em 19 de junho de 2019 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931 a custódia da Escritura de Emissão de CCI, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, a custódia e registro do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 20ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 19 de junho de 2019, sobre o qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, 19 de junho de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga
Cargo: RG 15461802000-3
009.535.843-24

Nome:
Cargo: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
RG: 46.894.863-6
CPF: 369.268.408-81

(Anexo VI do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 20ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)

Outras Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos da instrução CVM Nº 583 de 20 de dezembro de 2016, em seu Artigo 6º, Parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

Operação	Vol. total da emissão	Qntd.	Taxa de juros	Data de emissão	Data de vencimento	Garantias	Status
1ª Emissão | 2ª Série | CRI CCB TECNISA	R$ 40.000.000	4000	IPCA + 9,75%	19/12/2016	19/12/2020	AF Quotas;Regime Fiduciário;	Adimplente
1ª Emissão | 3ª Série | CRI CCB TECNISA	R$ 5.000.000	500	IPCA + 10,5%	19/12/2016	19/12/2020	AF Quotas;Regime Fiduciário;	Adimplente
1ª Emissão | 4ª Série | CRI CCB TECNISA	R$ 5.000.000	500	IPCA + 11,7%	19/12/2016	19/12/2020	AF Quotas;Regime Fiduciário;	Adimplente
1ª Emissão | 5ª Série | CRI DEB WTC	R$ 150.059.480	11300	IGPM + 7,5%	04/04/2017	21/03/2032	Regime Fiduciário;Coobrigação;Fundo de Reserva;	Adimplente
1ª Emissão | 6ª Série | CRI DEB WTC	R$ 150.059.480	11300	IGPM + 7,5%	04/04/2017	21/03/2032	Regime Fiduciário;Coobrigação;Fundo de Reserva;	Adimplente
1ª Emissão | 8ª Série | CRI CCB TECNISA III	R$ 49.500.000	990	IPCA + 8,25%	23/06/2017	21/06/2023	AF Quotas;	Adimplente
1ª Emissão | 9ª Série | CRI CCB TECNISA III	R$ 5.500.000	110	IPCA + 11,5%	23/06/2017	21/06/2023	AF Quotas;	Adimplente
1ª Emissão | 14ª Série | DENGO	R$ 15.140.000	15140	IPCA + 6,0974%	31/10/2018	01/08/2034	AF Imovel; CF Creditos;	Adimplente
1ª Emissão | 11ª Série | CRI CCB TECNISA IV	R$ 90.000.000	1800	CDI + 2,3%	22/11/2017	25/05/2023	Cessao Fiduciaria;	Adimplente
1ª Emissão | 12ª Série | EVEN	R$ 125.000.000	125000	IPCA + 8%	11/10/2018	08/10/2026	AF Imovel;Fundo de Reserva;Fundo de Despesas;Cessao Fiduciaria;	Adimplente
1ª Emissão | 13ª Série | CRI MELNICK EVEN	R$ 30.000.000	30000	IPCA + 9%	27/02/2019	22/03/2034	Fiança;Aval;AF Imovel;CF Direitos Creditorios;	Adimplente
1ª Emissão | 15ª Série | CRI HBC	R$ 14.000.000	14000	CDI + 4%	31/01/2019	30/11/2023	Aval;AF Imovel;CF Recebiveis;	Adimplente
17ª Série da 1ª Emissão | Pulverizado	R$ 40117600,00	5000	6,68%	15/05/2019	07/10/2023	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária	Adimplente
18ª Série da 1ª Emissão | Pulverizado	R$ 2359860,00	1000	10%	15/05/2019	07/10/2023	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária	Adimplente
19ª Série da 1ª Emissão | Pulverizado	R$ 4719720,00	1000	20%	15/05/2019	07/10/2023	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária	Adimplente

(Anexo VII do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 20ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)

Cédula de Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			DATA DE EMISSÃO: 19 de junho de 2019		
SÉRIE	TEC	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI	Integral

1. EMISSORA:							
Ourinvest Securitizadora S.A.							
CNPJ/MF: 12.320.349/0001-90							
Endereço: Avenida Paulista, nº 1728, 5º andar							
Bairro	Bela Vista	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 01310-919

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ltda.							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202							
Bairro	Jardim Paulistano	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 01452-000

3. DEVEDORA:							
Tecnisa S.A.							
CNPJ/MF: 08.065.557/0001-12.							
Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 1º andar							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP: 04538-133

4. TÍTULO:

a Cédula de Crédito Bancário nº FP1906/19, emitida pela Devedora em 19 de junho de 2019, no valor de até R$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais), em favor do Financiador.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: até R$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais)

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Os imóveis vinculados à Emissão são ("**Imóveis**"):

Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório	Sociedade
Araribá - Água Rasa	Rua Araribá, s/n, Bairro Vila Regente Feijó, São Paulo/SP, CEP 03347-020	149.732	7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Kingston Investimentos Imobiliários Ltda. (CPNJ/ME n.º 08.667.815/0001-30)
Fernão Dias - Pinheiros	Rua Fernão Dias 551, 535 e 565, Bairro Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05427-011	144.870	10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	SW 22 – Fernão Dias Empreendimento Imobiliário SPE Ltda (CPNJ/ME n.º 13.162.836/0001-34)
Jupi	Ruas Jupi, La Paz e Plácido Vieira, Santo Amaro	450.017	11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Aspen Investimentos Imobiliários Ltda. (Jupi) (CPNJ/ME n.º 14.130.641/0001-75)
QCL7,8 - Jardim Das Perdizes	Jardim das Perdizes (QCL7), Av. Marquês de São Vicente, s/n, Bairro Água Branca, São Paulo/SP, CEP 05036-040	128.819	10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. (CPNJ/MF n.º 08.303.528/0001-41)
QCL7,8 - Jardim Das Perdizes	Jardim das Perdizes (QCL8), Av. Marquês de São Vicente, s/n, Bairro Água Branca, São Paulo/SP, CEP 05036-040	128.820	10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. (CPNJ/MF n.º 08.303.528/0001-41)
QBL2 - Jardim Das Perdizes	Jardim das Perdizes (QBL2), Av. Marquês de São Vicente, s/n, Bairro Água Branca, São Paulo/SP, CEP 05036-040	128.812	10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. (CPNJ/MF n.º 08.303.528/0001-41)
QAL1 - Jardim Das Perdizes	Jardim das Perdizes (QAL1), Av. Marquês de São Vicente, s/n, Bairro Água Branca, São Paulo/SP, CEP 05036-040	128.808	10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. (CPNJ/MF n.º 08.303.528/0001-41)
QCL1,2 - Jardim Das Perdizes	Jardim das Perdizes (QCL1 e 2), Av. Marquês de São Vicente, s/n, Bairro Água Branca, São Paulo/SP, CEP 05036-040	153.784	10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. (CPNJ/MF n.º 08.303.528/0001-41)
QDL4 - Jardim Das Perdizes	Jardim das Perdizes (QDL4), Av. Marquês de São Vicente,	128.824	10º Oficial de Registro de Imóveis	Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. (CPNJ/MF n.º

	s/n, Bairro Água Branca, São Paulo/SP, CEP 05036-040		de São Paulo	08.303.528/0001-41)

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:	
Data e Local de Emissão:	19 de junho de 2019, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Prazo Total:	61 (sessenta e um) meses ou 1.854 (um mil, oitocentos e cinquenta e quatro) dias.
Valor do Principal:	Até $ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão da CCI.
Juros Remuneratórios:	7,00% (sete por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.
Atualização Monetária:	A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.
Data de Vencimento Final:	16 de julho de 2024
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido na CCB.
8. GARANTIAS:	
Alienações Fiduciárias de Quotas representativas de parte do capital social das SPEs, na proporção estabelecida nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; Fundo de Reserva; e, Fundo de Despesas, todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas na CCB.	