

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DAS 5ª e 6ª SÉRIES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª EMISSÃO DA OURINVEST COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento, as partes a seguir nomeadas e qualificadas:

OURINVEST SECURITIZADORA S.A., 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/MF sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente "Securizadora"; e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjuntos 94 e 95, Pinheiros, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.610.5000/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante designada simplesmente "Agente Fiduciário";

A Securizadora e o Agente Fiduciário, doravante denominados em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte", firmam o presente Termo de Securitização de Créditos das 5ª e 6ª Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão da Ourinvest Companhia Securizadora de Créditos Imobiliários ("Termo de Securitização" ou "Termo"), de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e suas alterações posteriores, bem como em consonância com o Estatuto Social da Securizadora, para formalizar a securitização dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures (conforme definido abaixo) e a correspondente emissão dos CRI (conforme definido abaixo) pela Securizadora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA I - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos aqui estabelecidos, quando iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado que lhes é atribuído a seguir:

"Agente Fiduciário"	Vórtx DTVM Ltda., qualificado no preâmbulo;
"Agência de Rating"	Liberum Ratings
"Ata de Reunião do Conselho de Administração da Securizadora" ou "RCA"	Ata de Reunião do Conselho de Administração da Securizadora realizada em 11 de agosto de 2016, registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 370.206, em sessão de 16-2, que deliberou a respeito do volume máximo de emissões de CRI pela Securizadora, de maneira genérica para todas as suas emissões, uma vez que a emissão de CRI é a atividade fim da Securizadora;
"Assembleia Geral"	Assembleia Geral de Titulares de CRI com o propósito de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI;

“CCI”	São as Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias emitidas pela Securitizadora, por meio da Escritura de Emissão de CCI, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei 10.931/2004, para representar os Créditos Imobiliários;
“Cedente ou LMB”	LMB INVESTMENTS LLC, sociedade limitada constituída e existente de acordo com as leis do Estado da Flórida, Estados Unidos da América, com sede em 2750 N.E. 185th Street, Suite 306, Aventura, Florida, 33180, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.382.539/0001-20, neste ato representada por seu representante legal, nos termos do seu ato societário.
“Cessão de Créditos Imobiliários”	Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 04 de abril de 2017, entre a Securitizadora e a Cedente, por meio do qual as Debêntures foram cedidas à Securitizadora;
“CETIP”	CETIP S.A. – Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº. 230, 11º andar;
“CETIP21”	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela CETIP;
“Código Civil”	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
“Código de Processo Civil”	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
“Colocação Mínima”	Distribuição parcial da Oferta Restrita e da Oferta Pública, na forma prevista no artigo 5º-A da Instrução CVM 476/09 e no artigo 30 da Instrução CVM 400/03 (“ <u>Distribuição Parcial</u> ”), podendo o Coordenador Líder encerrar a Oferta Restrita e a Oferta Pública, conforme o caso, com a concordância da Cessionária, caso já tenham sido subscritos e integralizados CRI no valor mínimo de R\$ 24.434.464,00 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais);
“Condições Suspensivas”	Condições previstas na Cláusula Terceira da Cessão de Créditos Imobiliários que devem ser atendidas pela Cedente antes do pagamento, pela Securitizadora, do Preço da Cessão;
“Conta do Patrimônio Separado”	Conta corrente nº 3582-3 mantida pela Securitizadora junto ao Banco Bradesco, agência nº 2374;
“Contratos de Distribuição”	São os Contratos de Distribuição da Oferta Pública e da Oferta Restrita;
“Contrato de Distribuição 400”	Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da

2

	1ª Emissão da Securitizadora;
“Contrato de Distribuição 476”	Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;
“Coordenador Líder” ou “Ourinvest DTVM”	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/MF sob o nº 00.997.804/0001-07;
“Créditos Imobiliários”	São os créditos decorrentes das Debêntures emitidas pela Hauscenter, na qualidade de detentora de quotas imobiliárias do Condomínio Civil denominado World Trade Center de São Paulo;
“CRI”	Os CRI 400 e os CRI 476 emitidos pela Securitizadora, conforme descritos neste Termo de Securitização;
“CRI em Circulação”	Para fins de quórum em Assembleia Geral, são os CRI emitidos e em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora e/ou a Cedente possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, ou que sejam detidos por qualquer pessoa que esteja em conflito de interesses;
“CRI 400”	São os CRI da 6ª Série, vinculados à Emissão, com as características definidas neste Termo de Securitização;
“CRI 476”	São os CRI da 5ª Série, vinculados à Emissão, com as características definidas neste Termo de Securitização;
“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários;
“Data de Aniversário”	Significa cada uma das datas indicadas na coluna “Data de Pagamento” da tabela constante no Anexo I deste Termo de Securitização;
“Data de Emissão”	04/04/2017;
“Datas de Pagamento”	Significa cada uma das datas de pagamento de juros e amortização relacionadas na tabela constante no Anexo I deste Termo de Securitização;
“Data de Vencimento”	21/03/2032;
“Debêntures”	As 11.300 (onze mil e trezentas) debêntures emitidas pela Hauscenter, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
“Dia Útil”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;
“Emissão”	A presente emissão de CRI, que constitui a 5ª e 6ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora;
“Escritura de Emissão de	Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário

CCI	Integral Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrada entre a Securitizadora, na qualidade de emissora e a Instituição Custodiante;
“Escritura de Emissão de Debêntures”	Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão Pública de Debêntures, Série Única, emitida pela Hauscenter em 17 de março de 1.995, aditada em 08 de abril de 1.996 e em 09 de setembro de 1.997;
“Empreendimento Imobiliário” ou “WTC”	O Condomínio Civil do World Trade Center de São Paulo que representa 98,71% do condomínio horizontal, regido por convenção própria, conforme matrícula nº 125.497 e registro nº 9.489 do Livro Auxiliar nº 3 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo. O empreendimento foi construído em terreno situado na Avenida das Nações Unidas, nºs 12.551, 12.555 e 12.559 e Rua Heinrich Hertz, na cidade de São Paulo, SP e faz parte integrante da rede mundial das organizações filiadas à World Trade Center Association INC, N.Y., EUA, conforme descrito e caracterizado nas matrículas nº 150.875; 150.876; 150.877; 150.878; 150.880; 150.881; 150.882; 150.883; 150.884; 150.885; e 150.886, do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. O Empreendimento é performado e, portanto, possui habite-se;
“Fundo de Reserva”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1.14.1., a), deste Termo;
“Garantias”	São as garantias elencadas na Cláusula 4.1.13.1. deste Termo, ou seja: (i) Constituição de um fundo de reserva; e (ii) Coobrigação da Cedente ;
“Hauscenter”	Hauscenter S/A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, nº 1.093, sala 08, Jardim América, CEP 01427-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.444.250/0001-75;
“Hipóteses de Recompra dos Créditos Imobiliários”	São as hipóteses descritas na Cláusula 4.1.16. deste Termo;
“ICVM 400/03”	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, que regula as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários;
“ICVM 414/04”	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI;
“ICVM 476/09”	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos de distribuição;
“IGP-M/FGV”	Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“Instituição Custodiante das	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.,

CCI	qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“Investidor Qualificado”	São os seguintes investidores, conforme estabelecido na regulamentação aplicável: (i) Investidores Profissionais, conforme abaixo; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, nos termos da regulamentação aplicável; (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; (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados e (v) os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios quando reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do Ministério da Previdência Social.
“Investidor Profissional”	São os seguintes investidores conforme estabelecido na regulamentação aplicável: (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, nos termos da regulamentação aplicável; (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; (viii) investidores não residentes e (ix) os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios quando reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do Ministério da Previdência Social.
“Investimentos Permitidos”	Investimentos financeiros realizados em (a) Letras Financeiras do Tesouro de emissão do Tesouro Nacional; (b) certificados de depósito bancário com liquidez diária de emissão de instituição financeira de primeira linha com grau de investimento; (c) cotas de fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador, com

	liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa com classificação de risco AAA ou equivalente por agência de rating internacional com os recursos disponíveis do patrimônio separado, assim como aqueles revertidos ao Fundo de Reserva nos termos da Cláusula 6.2.1. da Cessão de Créditos Imobiliários;
“Lei nº 4.728/65”	Lei nº 4.728, de 14 de agosto de 1965, que disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento;
“Lei nº 9.514/97”	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
“Lei nº 10.931/04”	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário e altera o decreto-lei nº 911, de 1 de outubro de 1969, a lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 e a lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
“Locatários e Usuários do WTC”	São os locatários e usuários do WTC, que geram os recursos para pagamento das Debêntures;
“MDA”	Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela CETIP;
“Obrigações Garantidas”	São as obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas nos Documentos da Emissão pela LMB, incluindo, mas não se limitando, à obrigação de pagamento do fluxo dos CRI, até sua integral liquidação, bem como todas as despesas relacionadas à Emissão;
“Oferta Pública”	A oferta pública de distribuição dos CRI, segundo as disposições da ICVM 400/03;
“Oferta Restrita”	A oferta pública com esforços restritos de distribuição dos CRI, segundo as disposições da ICVM 476/09;
“Opção de Compra”	É o direito outorgado à LMB nos termos da Cláusula 3.5. da Cessão de Créditos Imobiliários, que garante a aquisição pela LMB das Debêntures, respeitadas as condições previstas neste Termo.
“Parcelas de Amortização”	As parcelas de amortização dos CRI, as quais serão pagas em cada uma das Datas de Pagamento, conforme tabela do Anexo I ao presente Termo;
“Patrimônio Separado”	É a totalidade dos recursos provenientes das Debêntures e das Garantias, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº 9.514/97;
“Percentual de Amortização”	O percentual de amortização em cada Data de Pagamento, conforme tabela do Anexo I ao presente Termo;

6

“Preço da Cessão”	Montante pago pela Securitizadora à Cedente pela aquisição das Debêntures;
“Prêmio de Pré Pagamento”	É o prêmio que será devido aos Titulares do CRI caso ocorra a amortização extraordinária parcial ou total da Emissão até o 36º mês da Data da Emissão nos termos da Cláusula 4.1.24. deste Termo;
“Regime Fiduciário”	Regime fiduciário instituído pela Lei nº 9.514/97, que segrega as Debêntures que lastreiam a emissão dos CRI do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral dos respectivos CRI, isentando as Debêntures de ações ou execuções de credores da Securitizadora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a elas afetadas;
“Saldo Devedor”	Corresponde ao saldo devedor atualizado dos CRI, o qual será calculado conforme Cláusula 4.1.7. deste Termo de Securitização;
“Termo de Securitização” ou “Termo”	O presente Termo de Securitização de Créditos da 5ª e 6ª Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão da Ourinvest Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários;
“Titulares de CRI”	Os detentores de CRI da presente Emissão;

CLÁUSULA II – DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, as CCI representativas das Debêntures cedidas à Securitizadora nos termos da Cessão de Créditos Imobiliários, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

CLÁUSULA III – DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES E DAS CCI

3.1. As Debêntures fazem jus a uma remuneração equivalente à renda que compete à Hauscenter, na qualidade de coproprietária do Empreendimento Imobiliário, na proporção de sua participação, que atualmente é de 113 (cento e treze) quotas imobiliárias, ou 37,67% (trinta e sete inteiros e sessenta e sete centésimos por cento) do Condomínio Civil do World Trade Center de São Paulo.

3.2. A remuneração mensal das Debêntures corresponde à renda equivalente a uma participação no Resultado Operacional Disponível (“**RODI**”) auferido pela Hauscenter como coproprietária do WTC, de acordo com a expressão matemática abaixo:

$$R = \frac{RODI \times Y}{N}, \text{ onde:}$$

N= número de debêntures em circulação

R = parcela de participação atribuída a cada debênture em circulação;

Y = fator de ajuste de participação individual, em função de novas emissões, definido pela seguinte expressão:

$$Y = \frac{X}{(X + \sum Xf)}$$

X = número de quotas do WTC integrantes do ativo da Hauscenter

Xf = cada nova quantidade de quotas do WTC a ser agregada ao ativo da Hauscenter, como contrapartida de novas emissões.

3.2.1. O valor da remuneração atribuída a cada Debênture será apurado no último dia útil de cada mês e pago até o quinto dia útil do mês imediatamente subsequente.

3.2.2. Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, “*serão distribuídos, a título de antecipação da remuneração, até o terceiro dia útil contado da data de cada recebimento, pela Hauscenter, os valores a que tem direito como coproprietária do WTC, descontado destes a provisão para pagamento de despesas mensais da companhia, ficando estabelecido que esta antecipação será compensada quando da apuração da remuneração*”.¹

3.2.3. A distribuição da remuneração das Debêntures será efetuada com base no RODI, entendendo-se como RODI o total dos valores líquidos efetivamente recebidos pela Hauscenter como coproprietária do WTC, acrescidos de eventuais receitas financeiras efetivamente recebidas em caixa na companhia, descontados: i) as despesas mensais e correntes da companhia, tributos e contribuições sociais; ii) o percentual de até 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) para o Fundo de Reposição de Ativos (“FRA”).

3.2.4. Para fins de cálculo do RODI, as receitas deverão ser apuradas pelo regime de caixa e as despesas pelo regime de competência, excluindo-se destas despesas aquelas relativas à: i) eventual depreciação, exaustão e amortização de quotas-partes do Condomínio Civil World Trade Center de São Paulo integrantes do ativo permanente da Hauscenter; e ii) atualizações monetárias ativas e passivas da Hauscenter.

3.2.5. Adicionalmente aos direitos financeiros assegurados aos debenturistas, foram estabelecidas determinadas salvaguardas na Escritura de Emissão de Debêntures, que permitem aos debenturistas acompanhar a administração do Condomínio Civil World Trade Center de São Paulo, quais sejam:

a) Compete aos Debenturistas indicar a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Hauscenter, escolhidos dentre os acionistas da sociedade, a quem compete votar matérias de interesse

¹ Conforme cláusula 9.1.1. do Primeiro Aditivo ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão Pública de Debêntures Série única da Hauscenter S.A.

da Hauscenter perante o Condomínio Civil World Trade Center de São Paulo e do Condomínio Horizontal do World Trade Center de São Paulo; e

b) que não serão distribuídos dividendos pela Hauscenter enquanto se verificar qualquer Debênture em circulação.

3.2.5.1. É também assegurado aos debenturistas a capacidade de aprovar determinadas matérias relevantes à Hauscenter, com quórum mínimo de 75% (setenta e cinco por cento), quando se tratar de:

a) aumento da participação da Hauscenter como coproprietária do Condomínio Civil World Trade Center de São Paulo;

b) venda, cessão ou qualquer forma de alienação das quotas representativas do Condomínio Civil World Trade Center de São Paulo; e

c) novas emissões de debêntures.

3.2.6. Cabe às co-proprietárias do Condomínio Civil do World Trade Center de São Paulo, dentre elas a Hauscenter, por meio de seus representantes legais, na qualidade de detentora de 37,67% (trinta e sete inteiros e sessenta e sete centésimos por cento) do Condomínio Civil do World Trade Center de São Paulo, deliberar sobre as matérias a seguir indicadas, observado sempre o quórum mínimo de 2/3 da propriedade comum:

a) alteração do roteiro de distribuição que integra a Convenção do Condomínio Civil do World Trade Center de São Paulo; e

b) extinção do Condomínio Civil.

3.2.6.1. É também matéria de deliberação do Condomínio Civil do World Trade Center de São Paulo, a orientação comum a ser adotada nas Assembleias Gerais do Condomínio Horizontal pelos representantes que participarem das referidas assembleias.

3.2.7. A Escritura de Emissão de Debêntures conta com a participação de agente fiduciário, a quem compete, dentre outras obrigações relacionadas à defesa dos interesses dos debenturistas, a fiscalização do cumprimento das obrigações da Hauscenter, assim como aprovar previamente o plano de contas das demonstrações financeiras da Hauscenter, com a finalidade de estabelecer os critérios de apuração das receitas e despesas da Hauscenter, assim como elaborar relatório anual dentro dos 4 (quatro) meses do encerramento do exercício social da Hauscenter, informando os fatos relevantes ocorridos dentro do exercício social, relativos à execução das obrigações assumidas pela Hauscenter.

3.2.8. Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, sempre que se verificar comercialização de quotas-partes do Condomínio Civil World Trade Center de São Paulo, com o recebimento efetivo do produto da comercialização, em dinheiro, proceder-se-á no primeiro dia útil do

mês imediatamente seguinte a essa comercialização, amortizações parciais das Debêntures, observadas as seguintes regras:

- a) serão consideradas as comercializações efetivadas até a primeira quinzena de cada mês;
- b) o valor a ser considerado para amortização é o custo contábil da quota parte vendida;
- c) a amortização será efetivada igualmente a todas as debêntures;
- d) a soma das amortizações não poderá ultrapassar a 99% (noventa e nove por cento) do valor nominal unitário corrigido, conforme condições estipuladas nas Debêntures, à época de cada amortização, estabelecendo-se expressamente que o remanescente, correspondente a 1% (um por cento) do valor nominal unitário das Debêntures, será resgatado nas hipóteses de venda de todas as quotas-partes representativas do Condomínio Civil World Trade Center de São Paulo ou de vencimento decorrente da inadimplência da Hauscenter.

3.2.9. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures a Hauscenter assumiu a obrigação de:

- a) colocar à disposição do agente fiduciário, dentro de no máximo 60 (sessenta) dias após o término dos trimestres civis, cópia de seus balancetes trimestrais;
- b) colocar à disposição do agente fiduciário, dentro de no máximo 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, os demonstrativos financeiros completos, relativos a esse exercício social;
- c) prestar qualquer informação disponível que lhe venha a ser solicitada pelo agente fiduciário;
- d) convocar assembleia geral de debenturistas quando deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a emissão das Debêntures;
- e) cumprir com todas as determinações emanadas da CVM, com o envio de documentos, prestando, ainda as informações que lhes forem solicitadas;
- f) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM;
- g) manter em adequado funcionamento um órgão de atendimento aos debenturistas, tendo em vista lhes assegurar o eficiente tratamento, ou contratar instituição financeira autorizada para prestar esse serviço.

3.3. As CCI representativas das Debêntures foram emitidas sob a forma escritural, fracionárias e sem garantia real imobiliária e serão custodiadas pela Instituição Custodiante e devidamente registradas na CETIP, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

3.4. As Debêntures, são transferidas à Securitizadora pela Cedente nos termos da Cessão de Créditos Imobiliários. A Securitizadora emitiu as CCI representativas das Debêntures. Caberá à Securitizadora o exercício dos direitos decorrentes das Debêntures, sendo certo que a participação da Hauscenter no WTC continuará a ser exercida pelos seus representantes legais, devidamente indicados pelo Conselho de Administração da Hauscenter, o qual deve ser composto por seus acionistas.

3.5. A Hauscenter é uma sociedade empresarial que tem suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social imediatamente anterior à data de emissão do CRI elaboradas em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e auditadas por auditor independente registrado na CVM. As demonstrações financeiras auditadas serão entregues anualmente para a Securitizadora, de forma a dar cumprimento ao disposto no artigo 5º da ICVM 414/04, mediante seu arquivamento na Comissão de Valores Mobiliários.

3.6. O Preço de Cessão será pago pela Securitizadora aos Cedentes na forma prevista na Cessão de Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA IV – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Com lastro nas CCI representativas das Debêntures, a Securitizadora emite os CRI que integram as 5ª e 6ª Séries de sua 1ª Emissão, com as características descritas a seguir.

4.1.1. CRI 476

4.1.1.1. Os CRI da 5ª Série possuem as seguintes características:

- a) **Emissão:** 1ª;
- b) **Série:** 5ª;
- c) **Quantidade de CRI:** 11.300 (onze mil e trezentos);
- d) **Forma:** nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome do Titular de CRI emitido pela CETIP para os CRI custodiados eletronicamente na CETIP. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo escriturador com base nas informações prestadas pela CETIP, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na CETIP;
- e) **Valor Global da Série na Data de Emissão:** R\$ 150.059.480,00 (cento e cinquenta milhões, cinquenta e nove mil quatrocentos e oitenta reais). É admitida a distribuição parcial dos CRI, na forma prevista 5º-A da Instrução CVM 476/09, e o encerramento da distribuição dos CRI caso sejam subscritos e integralizados CRI no montante mínimo de R\$ 24.434.464,00 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais);

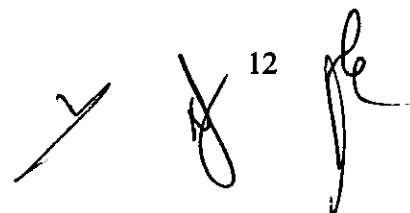
- f) **Valor Nominal Unitário na Data da Emissão:** R\$ 13.279,60 (treze mil duzentos e setenta e nove reais e sessenta centavos);
- g) **Atualização Monetária:** mensal, com base na variação do IGP-M/FGV;
- h) **Juros Remuneratórios:** 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 360 dias corridos;
- i) **Periodicidade de Pagamento de Amortização:** mensal, sendo o primeiro pagamento em 21/04/2017;
- j) **Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios:** mensal, sendo o primeiro pagamento em 21/04/2017;
- k) **Regime Fiduciário:** sim;
- l) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira:** CETIP;
- m) **Data de Emissão:** 04/04/2017;
- n) **Local de Emissão:** São Paulo/SP;
- o) **Prazo e Data de Vencimento Final:** Os CRI terão prazo de 5.465 (cinco mil quatrocentos e sessenta e cinco) dias corridos contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 21/03/2032;

4.1.2. CRI 400

4.1.2.1. Os CRI da 6ª Série possuem as seguintes características:

- a) **Emissão:** 1ª;
- b) **Série:** 6ª;
- c) **Quantidade de CRI:** até 11.300 (onze mil e trezentos);
- d) **Forma:** nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome do Titular de CRI emitido pela CETIP, para os CRI custodiados eletronicamente na CETIP. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo escriturador com base nas informações prestadas pela CETIP, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na CETIP;

12



- e) **Valor Global da Série na Data de Emissão:** R\$ 150.059.480,00 (cento e cinquenta milhões, cinquenta e nove mil quatrocentos e oitenta reais). É admitida a distribuição parcial dos CRI, na forma prevista no artigo 30 e 31 da Instrução CVM 400/03, e o encerramento da distribuição dos CRI caso sejam subscritos e integralizados CRI no montante mínimo de R\$ 24.434.464,00 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais);
- f) **Valor Nominal Unitário na Data da Emissão:** R\$ 13.279,60 (treze mil duzentos e setenta e nove reais e sessenta centavos);
- g) **Atualização Monetária:** mensal, com base na variação do IGP-M/FGV;
- h) **Juros Remuneratórios:** 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento), base 360 dias corridos;
- i) **Periodicidade de Pagamento de Amortização:** mensal, sendo o primeiro pagamento em 21/04/2017;
- j) **Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios:** mensal;
- k) **Regime Fiduciário:** sim;
- l) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira:** CETIP;
- m) **Data de Emissão:** 04/04/2017;
- n) **Local de Emissão:** São Paulo/SP;
- o) **Prazo e Data de Vencimento Final:** Os CRI terão prazo de 5.465 (cinco mil quatrocentos e sessenta e cinco) dias corridos contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 21/03/2032;

4.1.3. Preço de Integralização e Forma de Integralização

4.1.3.1. Os CRI, sejam eles CRI 400 ou 476, serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, corrigido monetariamente pelo IGPM/FGV e acrescido da Remuneração, nos termos da Cláusula 4.1.6. deste Termo de Securitização, calculada de forma *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão, sendo admitido ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização ("Preço de Integralização").

4.1.3.2. A integralização dos CRI 400 será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP.

4.1.3.3. A integralização dos CRI 476 será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos

pela CETIP.

4.1.4. Depósito para Distribuição e Negociação

4.1.4.1. Os CRI serão depositados para distribuição primária por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a distribuição liquidada financeiramente através da CETIP e para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente através da CETIP.

4.1.5. Atualização do Saldo Devedor

4.1.5.1. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente no dia 21 de cada mês, a partir da data da emissão, de acordo com a variação acumulada Índice Geral de Preços de Mercado ("IGPM"), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV").

4.1.6. Remuneração

4.1.6.1. A Remuneração dos CRI compreenderá os juros remuneratórios de IGP-M+ 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos) ao ano, calculados a partir de um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da Data de Emissão, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, de acordo com a seguinte fórmula:

$$SDa = SDmant \times C,$$

onde:

SDa = Valor Nominal Unitário Atualizado. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

C = Fator da variação acumulada do IGP-M, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

NI_k = Para o primeiro período de capitalização NI_k será o Valor do número índice do IGP-M, divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da Emissão (“Mês “k”).

Para os demais períodos, NI_k será o Valor do número índice do IGP-M, divulgado no mês imediatamente anterior a Data de Aniversário, inclusive (“Mês “k”).

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

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão dos CRI ou a Data de Aniversário (conforme definida na Cláusula 4.1.6.1.2, abaixo) imediatamente anterior e data de cálculo, sendo “ dcp ” um número inteiro;

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário (conforme definida na Cláusula 4.1.6.1.2., abaixo) imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário (conforme definida na Cláusula 4.1.6.1.2, abaixo), sendo “ dct ” um número inteiro.

4.1.6.1.2. Considera-se data de aniversário o dia 21 de cada mês (“Data de Aniversário”).

4.1.6.1.3. Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI:

$$J_i = SD\alpha(FJ-1)$$

onde:

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

SDa = Conforme definido na fórmula constante da Cláusula 4.1.6.1, acima;

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

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

onde:

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

dcp = conforme definido acima;

dct = conforme definido acima.

4.1.6.2. A Remuneração será devida desde a Data de Emissão e será paga em parcelas mensais a partir da primeira Data de Pagamento (inclusive), sendo o pagamento da Remuneração devido em cada data de pagamento (“data_n”) relacionadas na tabela constante no Anexo I deste Termo de Securitização (sendo cada data indicada no Anexo I uma “Data de Pagamento”), observado o disposto na Cláusula 4.1.10. abaixo, referente à prorrogação de prazos.

4.1.6.3. O primeiro período de capitalização será compreendido entre a Data de Emissão e a primeira Data de Pagamento. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até o vencimento (“Período de Capitalização”).

4.1.6.4. O pagamento dos juros da Emissão será realizado: (i) nas Datas de Pagamento, sendo o primeiro pagamento em 21 de abril de 2017; (ii) na Data de Vencimento; (iii) na Data de vencimento antecipado dos CRI; (iv) na data do Resgate Antecipado ou, ainda, (v) na data de pagamento de uma amortização extraordinária, nas condições previstas neste Termo de Securitização.

4.1.6.4.1. No caso de Resgate Antecipado, os juros serão devidos somente até a data do pagamento da antecipação, não sendo devido qualquer valor, a qualquer título, em relação ao período que remanesceria, caso a antecipação não ocorresse, observado o disposto na Cláusula 4.1.18.

4.1.6.5. Fica ajustado, ainda, que não serão devidos juros de mora, multas ou quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos no período compreendido entre as respectivas datas de recebimento pela Securitizadora dos valores referentes aos Créditos Imobiliários e as respectivas Datas de Pagamento.

4.1.7. Amortização Antecipada parcial ou resgate antecipado (caso o volume financeiro seja suficiente para quitação do saldo do valor nominal)

4.1.7.1. Cada CRI será amortizado mensalmente e sucessivamente nas Datas de Pagamento, aplicando-se os Percentuais de Amortização indicados no Anexo I ao presente Termo de Securitização, de acordo com a fórmula abaixo:

$$AMTi = SDA \times \text{Percentual de Amortização}$$

onde: AMTi = Valor da Amortização calculada na Data de Pagamento

4.1.7.2. Sempre que se verificar comercialização de quotas-partes do Condomínio Civil do World Trade Center de São Paulo, com o recebimento efetivo do produto da comercialização, em dinheiro, proceder-se-á no primeiro dia útil do mês imediatamente seguinte a essa comercialização, amortizações parciais das Debêntures, observadas as seguintes regras, conforme estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures:

- a) serão consideradas as comercializações efetivadas até a primeira quinzena de cada mês;
- b) o valor a ser considerado para amortização é o custo contábil da quota parte vendida;
- c) a amortização será efetivada igualmente a todas as Debêntures em circulação;
- d) a soma das amortizações não poderá ultrapassar a 99% (noventa e nove por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme condições das estipuladas nas Debêntures, à época de cada amortização, estabelecendo-se expressamente que o remanescente, correspondente a 1% (um por cento) do valor das Debêntures será resgatado nas hipóteses de venda de todas as quotas partes representativas do WTC ou de vencimento decorrente da inadimplência da Hauscenter.

4.1.7.3. Além da amortização realizada em decorrência das amortizações parciais das Debêntures, acima tratada, proceder-se-á à amortização dos CRI na hipótese do exercício da Opção de compra pela LMB, conforme Cláusula 4.1.23. abaixo.

4.1.7.4. Semestralmente, e a partir de quando os recursos mantidos no Fundo de Reserva atinjam valor correspondente a, no mínimo 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos CRI, a Securitizadora poderá, desde que consentido pelo Cedente, promover a amortização parcial dos CRI, observado o valor mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), acrescido do Prêmio de Pré-Pagamento, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, respeitada a antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da Data de Pagamento dos CRI.

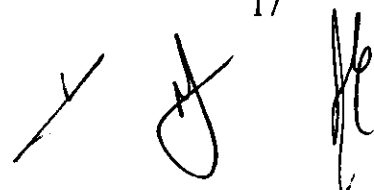
4.1.7.5. A amortização parcial dos CRI, na forma prevista na cláusula 4.1.7.4. acima, depende de resposta afirmativa do Cedente, manifestada em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento de notificação que lhe tenha sido enviada pela Securitizadora, neste sentido.

4.1.7.6. Caso o Cedente manifeste discordância em relação à amortização antecipada dos CRI, os recursos permanecerão no Fundo de Reserva.

4.1.7.7. Ocorrendo a hipótese de amortização parcial prevista na cláusula 4.1.7.4. acima, a Securitizadora deverá devolver à Cedente tantas Debêntures quantas forem proporcionalmente relacionadas ao valor liquidado dos CRI, sendo certo que caso seja necessário qualquer ajuste para determinar esta proporcionalidade, este ajuste deverá ser feito sempre a menor em relação à Cedente, de forma a preservar o lastro dos CRI.

4.1.8. Multa e Juros Moratórios

4.1.8.1. Ocorrendo qualquer impontualidade injustificada da Securitizadora, após efetivo recebimento da Remuneração das Debêntures do período, no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Securitizadora serão acrescidos de multa não compensatória de 2% (dois por cento) do débito, sendo que o débito será corrigido monetariamente de acordo com a variação positiva e acumulada do IGPM/FGV, ou outro índice que vier a sucedê-lo, nos



termos da legislação em vigor, acrescidos dos juros de mora, à razão de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total do débito, até a data do seu efetivo pagamento.

4.1.9. Local de Pagamento

4.1.9.1. Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Securitizadora utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso, por qualquer razão, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na CETIP, na data de seu pagamento, a Securitizadora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Securitizadora.

4.1.10. Prorrogação dos Prazos

4.1.10.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

4.1.11. Regime Fiduciário

4.1.11.1. Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Sexta abaixo.

4.1.12. Garantias

4.1.12.1. Os CRI não contarão com garantia adicional ou coobrigação da Securitizadora.

4.1.12.2. Além do Regime Fiduciário, o Patrimônio Separado contará com as seguintes garantias:

- a) Constituição de um fundo de reserva, com os recursos provenientes das Debêntures, recebidos mensalmente pela Securitizadora, que excederem os valores necessários ao pagamento dos CRI, conforme disposto neste Termo de Securitização, acrescidos das obrigações do Patrimônio Separado. ("Fundo de Reserva"); e
- b) Coobrigação da LMB ("Coobrigação"), que se responsabilizará pelo pagamento pontual e integral dos CRI, assim como pelo cumprimento de todas as obrigações pecuniárias, assumidas na Cessão de Créditos Imobiliários.

Fundo de Reserva

4.1.13.1. Os recursos provenientes das Debêntures recebidos pela Securitizadora que excederem os valores necessários ao pagamento das obrigações do Patrimônio Separado, conforme o mesmo fluxo de pagamentos constante do Anexo I, serão destinados à composição do Fundo de Reserva.

4.1.13.2. Durante o período em que permanecerem aplicados os recursos do Fundo de Reserva, diante da titularidade da Cessionária, fica certo e ajustado que a esta competirá o aproveitamento de eventual crédito decorrente de retenção de impostos efetuada em tais aplicações financeiras.

4.1.13.3. Sempre que ocorrer o inadimplemento do CRI, das despesas do patrimônio separado ou de qualquer outra obrigação assumida pela Cedente, a Securitizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva para complementar o referido pagamento, independentemente de prévia notificação ou qualquer outra formalidade, em relação à Cedente.

4.1.13.4. Semestralmente, e a partir de quando os recursos mantidos no Fundo de Reserva atinjam valor correspondente a, no mínimo 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos CRI, a Securitizadora deverá promover a amortização parcial dos CRI, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, observado o valor mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), acrescido do Prêmio de Pré-Pagamento.

4.1.13.5. Ocorrendo a hipótese de amortização parcial prevista na cláusula 4.1.14.4. acima, a Securitizadora deverá devolver à Cedente tantas Debêntures quantas forem proporcionalmente relacionadas ao valor liquidado dos CRI, sendo certo que caso seja necessário qualquer ajuste para determinar esta proporcionalidade, este ajuste deverá ser feito sempre a menor em relação à Cedente, de forma a preservar o lastro dos CRI.

4.1.13.6. Após a liquidação integral dos CRI e das Obrigações Garantidas, eventuais recursos remanescentes no Fundo de Reserva, incluindo os rendimentos, líquidos de eventuais retenções de impostos, decorrentes das aplicações nos Investimentos Permitidos acima, pertencerão à Securitizadora, ressalvada a hipótese de ter ocorrido o exercício da Opção de Compra das Debêntures e a amortização antecipada total dos CRI e integral liquidação das obrigações do patrimônio separado, hipótese em que os recursos existentes no Fundo de Reserva deverão ser revertidos exclusivamente à Cedente.

4.1.13.6.1. Os valores revertidos ao Fundo de Reserva serão aplicados nos Investimentos Permitidos.

Coobrigação da LMB

4.1.14. Nos termos da Cessão de Créditos Imobiliários, a LMB obrigou-se, exclusivamente, perante a Securitizadora pela integral satisfação das Obrigações Garantidas, inclusive, mas não se limitando, ao pagamento integral dos CRI e obrigações do patrimônio separado.

4.1.15. Atraso no Recebimento dos Pagamentos

4.1.15.1. Os pagamentos da remuneração dos CRI serão efetuados por intermédio dos sistemas da CETIP. Caso o Titular de CRI tenha qualquer impedimento para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.1.16. Hipóteses de Recompra dos Créditos Imobiliários

4.1.16.1.1. A LMB se obrigou a recomprar os Créditos Imobiliários, caso ocorra qualquer uma das seguintes situações ("Hipóteses de Recompra dos Créditos Imobiliários"):

- a) descumprimento de qualquer uma de suas obrigações assumidas nos Documentos da Emissão, que afete o cumprimento das obrigações do patrimônio separado ou suas garantias, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso seja uma obrigação não pecuniária, ou 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso se trate de uma obrigação pecuniária;
- b) se houver protesto legítimo de títulos, contra a LMB ou Hauscenter, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou maior do que R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem que a sustação seja obtida no prazo legal;
- c) se houver qualquer questionamento de terceiros, incluindo órgãos reguladores, com impacto relevante em relação às Debêntures, à Emissão, ao Empreendimento Imobiliário e/ou às Garantias da Emissão tais como, mas não se limitando, a questões que afetem as receitas do Empreendimento ou das Debêntures, implique de qualquer forma em interdição parcial ou total do Empreendimento, etc;
- d) caso seja apurada qualquer informação inverídica e/ou documentação falsa em relação às informações apresentadas para diligência jurídica e auditoria dos Créditos Imobiliários, inclusive incorreção do valor das Debêntures e quanto às declarações prestadas na Cessão de Créditos Imobiliários; e
- e) caso, por qualquer razão, não seja possível a manutenção e/ou a execução das Garantias da Emissão conferidas à Securitizadora.

4.1.16.1.2. Ajustam as Partes, desde logo que, na ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Recompra dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora convocará Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre a exigência de recompra dos Créditos Imobiliários ("Recompra dos Créditos Imobiliários").

4.1.16.1.3. Verificadas as Hipóteses de Recompra dos Créditos Imobiliários, a LMB obriga-se a recomprar os Créditos Imobiliários no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar da comunicação que venha a receber da Securitizadora neste sentido, sendo certo que o valor da recompra será o saldo devedor dos CRI, bem como todas as despesas em aberto e obrigações do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização, descontado o saldo do Fundo de Reserva existente na Conta do Patrimônio Separado, limitado ao valor para quitação integral das Obrigações Garantidas.

4.1.16.1.4. O não cumprimento da obrigação de recompra no prazo e forma ora estabelecidos ensejará o pagamento de multa de 2% (dois por cento) do valor da obrigação, além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, enquanto perdurar a mora, sem prejuízo da imediata excussão das Garantias da Emissão.

4.1.17. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

4.1.17.1. As seguintes hipóteses serão consideradas eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- a) pedido de falência, não elidido tempestivamente, formulado por terceiros em face da Securitizadora;
- b) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência, recuperação judicial ou recuperação extrajudicial pela Securitizadora;
- c) não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido a remuneração das Debêntures; e
- d) falta de cumprimento pela Securitizadora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização, não sanada em 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento, pela Securitizadora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.

4.1.17.2. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Geral deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo máximo de 8 (oito) dias a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Geral nos termos da primeira convocação.

4.1.17.3. Na Assembleia Geral, que será instalada observado o quorum previsto na Cláusula 10.5. deste

Termo de Securitização, os Titulares de CRI poderão optar, por deliberação de Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos CRI em Circulação, por não declarar a liquidação do Patrimônio Separado.

4.1.17.4. Na hipótese de a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração.

4.1.18. Publicidade

4.1.18.1. Os fatos relevantes acerca da Emissão deverão ser publicados no jornal Diário de Notícias, assim como prontamente informados diretamente ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora, conforme o caso, por meio de comunicação por escrito, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

4.1.18.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

4.1.19. Índice de Atualização Monetária

4.1.19.1. Na hipótese de o IGP-M/FGV ser extinto ou considerado inaplicável, os valores correspondentes à amortização dos CRI passarão a ser corrigidos pelo índice que o substituir e, não havendo, de acordo com a variação positiva e acumulada do IPCA-IBGE.

4.1.20. Resgate Antecipado

4.1.20.1. A Securitizadora deverá promover, independentemente da anuência dos Titulares de CRI, o resgate antecipado dos CRI, pagando aos investidores o saldo do valor nominal atualizado, no caso de cancelamento dos CRI pela CVM, na forma do artigo 11 da ICVM 414/04.

4.1.21. Fatores de Risco

4.1.21.1. 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 à Securitizadora, à Cedente, Locatários e Usuários do WTC 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. Exemplificamos abaixo, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI:

RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

a) *Política Econômica do Governo Federal.* A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. Não há controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não se pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Hauscenter, emissora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, pode ser adversamente afetado em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Securitizadora e respectivos resultados operacionais.

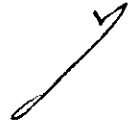
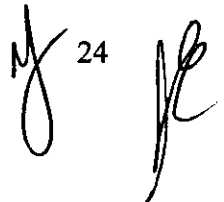
Dentre as possíveis conseqüências, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos investidores dos CRI; (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices;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

b) *Efeitos da Política Anti-Inflacionária.* Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por conseqüência sobre a Hauscenter, emissora dos Créditos Imobiliários lastro do CRI. A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como o CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado da Securitizadora. No passado, o

Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar e a outras moedas. As depreciações do real frente ao dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Hauscenter, emissora dos Créditos Imobiliários lastro do CRI.

c) *Efeitos de Alterações nas taxas de juros e política monetária.* O Governo Federal estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de novas elevações das taxas de juros ou não redução, a economia poderá agravar a recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar aumento da recessão, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Hauscenter e o pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a capacidade da Securitizadora de pagamento dos CRI. A elevação acentuada das taxas de juros afeta, também, diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de "risk-free" de tais papéis -, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI. Além disso, em caso de redução das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Hauscenter e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a capacidade da Securitizadora de pagamento dos CRI.

d) *Fatores relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional.* O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também a economia de países desenvolvidos, como os Estados

 24 

Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro.

A restrição do crédito internacional pode causar aumento do custo para empresas que têm receitas atreladas a moedas estrangeiras, reduzindo a qualidade de crédito de potenciais tomadoras de recursos através dos CRI.

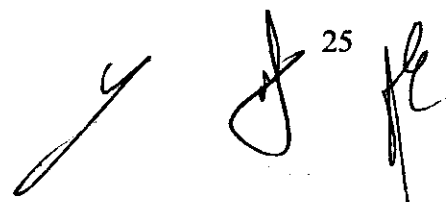
RISCOS RELACIONADOS À EMISSÃO

a) *A capacidade da Securitizadora em honrar suas obrigações decorrentes do CRI depende do efetivo recebimento da remuneração das Debêntures que por sua vez depende da capacidade de pagamento dos Locadores e/ou Usuários do WTC.* Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Securitizadora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI da presente Emissão não conta com qualquer coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento da remuneração das Debêntures pelo Titular de CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento, pelos Locatários e/ou Usuários do WTC, de suas obrigações assumidas nos contratos firmados com o Condomínio Civil do World Trade Center de São Paulo, em tempo hábil para o pagamento pela Securitizadora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Locatários e/ou Usuários do WTC poderá afetar negativamente a capacidade destes de honrar suas obrigações e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Securitizadora.

b) *A coobrigação da LMB pode não ser honrada.* Não obstante a LMB ter assumido a obrigação de honrar o cumprimento das Obrigações Garantidas, o cumprimento destas obrigações poderá ser afetado caso sobrevenha mudança de fato no estado econômico financeiro da LMB que comprometa as suas disponibilidades financeiras e a impeça de cumprir as obrigações, afetando, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Securitizadora. Adicionalmente, a LMB é uma sociedade estrangeira e a execução das garantias em relação a ela poderá demandar um prazo superior ao razoavelmente esperado, comparativamente a uma empresa nacional.

c) *Ações, processos e procedimentos judiciais e/ou extrajudiciais no Brasil ou no exterior contra a LMB ou a Hauscenter poderão impactar negativamente, o pagamento dos Créditos Imobiliários, e a capacidade da LMB de honrar as Obrigações Garantidas.* Podem e poderão no futuro existir ações judiciais ou outros procedimentos intentados contra a LMB e/ou contra a Hauscenter em trâmite no

25



Brasil ou no exterior que possam impactar negativamente a capacidade econômica da LMB e/ou da Hauscenter, e por conseguinte, a sua capacidade de honrar as Obrigações Garantidas, ou a constrição patrimonial da Hauscenter, o que afetaria o pagamento dos CRI.

d) *Credores Privilegiados.* A Medida Provisória nº 2.158, em seu artigo 76, estabelece as normas para a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica, e determina que não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. Dessa forma os credores fiscais, previdenciários ou trabalhistas que a Securitizadora eventualmente venha a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com o Titular de CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários em caso de falência, ainda que integrantes do Patrimônio Separado.

e) *Não existe jurisprudência consolidada acerca de questões envolvidas em operações de securitização.* Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de obrigações de parte a parte estipuladas por meio dos contratos da Emissão, que constituem obrigações de natureza cível regulada pela legislação em vigor e regulatória, no que pertine aos valores mobiliários e à Oferta. Entretanto, em razão do noviciado destas operações, ainda é incipiente a jurisprudência a respeito deste tipo de operação de securitização. Assim, em situações de litígio entre as partes ou em caso de necessidade de interpretação de qualquer cláusula contratual, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para a eficácia do arcabouço contratual.

f) *Os Créditos Imobiliários poderão ser objeto de resgate antecipado e/ou amortização extraordinária.* Na ocorrência das hipóteses de resgate antecipado e/ou amortização extraordinária parcial ou total previstas no presente Termo de Securitização, o Titular de CRI receberá antecipadamente, total ou parcialmente, a amortização de seu investimento podendo ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos. Neste caso, o Titular de CRI deixa de receber a rentabilidade que estes CRI hipoteticamente poderiam lhe proporcionar, caso não tivessem sido pré-pagos. Adicionalmente, a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Titular de CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

g) *Dispensa do registro na CVM da Oferta Restrita.* Tendo em vista que os CRI da Oferta Restrita serão colocados com esforços restritos, nos termos da ICVM 476/09, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada do registro de distribuição previsto no artigo 19, da Lei nº 6.385/76. Deste modo, a CVM não analisará os documentos relacionados à emissão dos CRI objeto da Oferta Restrita. Os investidores devem assim buscar obter informações, para tomada de decisão de subscrição e integralização dos CRI, com a instituição contratada para realizar a colocação pública destes valores mobiliários ou com a Securitizadora, em caso de aquisição no mercado secundário.

h) *Risco de Não Colocação ou Colocação Parcial da Oferta Restrita CRI:* A Oferta Restrita dos CRI poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação do volume mínimo equivalente a R\$ 24.434.464,00 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e trinta

e quatro mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais). Caso o volume mínimo não seja atingido, os CRI serão resgatados e a Emissora devolverá aos investidores os recursos até então aportados, acrescidos dos rendimentos auferidos e deduzidos de eventuais tributos aplicáveis.

i) *Risco de Diluição dos rendimentos atribuídos às Debêntures:* A Escritura de Emissão de Debêntures prevê a possibilidade de uma nova emissão de debêntures da Hauscenter, com o voto afirmativo de 75% (setenta e cinco por cento) dos debenturistas. Caso a Securitizadora não adquira o montante mínimo de 2825 (duas mil, oitocentos e vinte e cinco) debêntures, não terá assegurado para si o direito de vetar novas emissões de debêntures da Hauscenter, podendo ocorrer, caso aprovada uma nova emissão pelos demais debenturistas, a diluição dos rendimentos atribuídos aos debenturistas da Escritura de Emissão de Debêntures, e prejudicando o fluxo de recebimentos do CRI.

j) *Risco de Indeferimento da Oferta Pública:* A distribuição dos CRI da Oferta Pública terá início com a concessão do registro da referida oferta pela CVM e a divulgação do Anúncio de Início. Caso a CVM entenda pelo indeferimento do registro da Oferta Pública, diante de interpretação diversa quanto aos seus requisitos o registro de Oferta Pública será indeferido, assim como poderá ser determinado o cancelamento da Oferta Restrita, devendo a Securitizadora promover o cancelamento dos CRI, assim como seu resgate antecipado, na forma prevista no artigo 11 da ICVM 414/04.

k) *Insuficiência das Garantias.* Na hipótese de inadimplemento dos CRI, as Garantias poderão ser executadas para pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para resgate integral dos CRI.

l) *Risco de criação de novos tributos ou alteração nas alíquotas de tributos incidentes sobre os CRI.* Os Titulares de CRI estão sujeitos à tributação indicada no Anexo II ao presente Termo de Securitização. Caso ocorra a imposição de novo tributo ou a majoração da alíquota atualmente considerada para a os tributos incidentes sobre os rendimentos auferidos pelos Titulares de CRI, a rentabilidade final do CRI pode não ser a esperada pelo Titulares de CRI.

m) *Risco de intervenção, liquidação extrajudicial ou falência das instituições financeiras escolhidas para o investimento do Fundo de Reserva.* Os valores mantidos no Fundo de Reserva deverão ser aplicados em investimento financeiros de renda fixa, em instituições de livre escolha da Securitizadora, estando tais investimentos sujeitos, portanto, ao risco de crédito de referidas instituições financeiras. Em caso de intervenção, liquidação extrajudicial ou falência da instituição financeira escolhida, é possível que a Securitizadora não consiga obter a restituição dos recursos referentes ao Fundo de Reserva e, conseqüentemente, não consiga efetuar o pagamento dos CRI em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários.

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

contar com riscos destas naturezas.

o) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada no que se refere a aspectos técnicos e ambientais do Empreendimento Imobiliário e da Hauscenter. A auditoria jurídica realizada na presente Emissão limitou-se à análise da legalidade da Emissão e dos instrumentos contratuais e societários que estruturam a Emissão, para verificar a conformidade com a legislação vigente, sua exequibilidade, e a capacidade das partes de contratar tal como ajustado nos contratos. A auditoria jurídica teve por objetivo identificar eventuais contingências relacionadas aos aspectos registrares relacionados ao Empreendimento Imobiliário e a Hauscenter na qualidade de emissora das Debêntures. Não foram objeto da auditoria jurídica questões legais atinentes à LMB, na qualidade de coobrigada exclusiva; aos antecessores na propriedade dos imóveis integrantes do Empreendimento Imobiliário; questões regulatórias, ambientais ou de construção relativas ao Empreendimento Imobiliário. Eventual contingência não verificada durante a auditoria jurídica, diante do seu escopo restrito, poderá afetar i) o Empreendimento Imobiliário, seu funcionamento regular e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e ii) a capacidade de pagamento e o patrimônio da LMB.

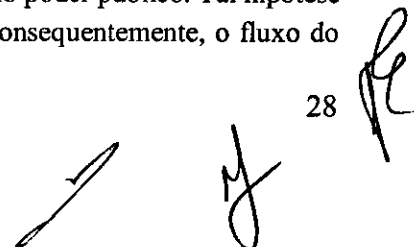
p) Capacidade da LMB de honrar suas obrigações. A Securitizadora ou o Coordenador Líder não realizaram qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade de pagamento da LMB de honrar as obrigações assumidas na Cessão de Créditos Imobiliários. A existência de outras obrigações assumidas pela LMB poderá comprometer o cumprimento da Coobrigação.

q) Risco do quorum de deliberação em assembleia geral de Titulares de CRI. As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares de CRI são aprovadas respeitando os quoruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.

r) Baixa Liquidez no Mercado Secundário. Atualmente, o mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o titular dos 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.

s) Risco de Desapropriação dos imóveis integrantes do Empreendimento Imobiliário. Os imóveis relacionados ao Empreendimento Imobiliário poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente o pagamento dos Créditos Imobiliários, na medida em que afeta a ocupação do Empreendimento Imobiliário e a percepção as rendas decorrentes de sua exploração.

t) Risco de Tombamento. Os imóveis relacionados ao Empreendimento Imobiliário e/ou a área de seu entorno, poderão ser objeto de tombamento, total ou parcialmente, pelo poder público. Tal hipótese poderá afetar negativamente o pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do



lastro do CRI.

4.1.22. Classificação de Risco

4.1.22.1. Somente os CRI da 6ª Série serão objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

4.1.22.2. O relatório completo será disponibilizado ao Agente Fiduciário na mesma data de sua divulgação e estará disponível no site da Agência de Rating.

4.1.22.3. A classificação de risco da Emissão será objeto de atualização trimestral, tendo em vista tratar-se de Emissão destinada a investidores que não sejam qualificados, conforme determina o § 7º da ICVM 414/04.

4.1.23. Opção de Compra

4.1.23.1. A partir do encerramento da Oferta, a LMB terá a opção de recomprar, a qualquer momento, as debêntures (“Opção de Compra”), mediante o pagamento do valor do saldo devedor dos CRI, acrescido do Prêmio de Pré Pagamento abaixo definido.

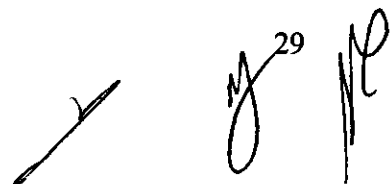
4.1.23.2. Para o exercício da Opção de Compra que compete exclusivamente à LMB, esta deverá notificar a Securitizadora, com 30 (trinta) dias de antecedência, noticiando sua intenção e informando o valor apurado do saldo devedor dos CRI, acrescido do Prêmio de Pré Pagamento.

4.1.23.3. Confirmado pela Securitizadora o valor devido pelo exercício da Opção de Compra, a Securitizadora deverá publicar fato relevante noticiando que ocorrerá a amortização extraordinária total da Emissão.

4.1.24. Prêmio de Pré Pagamento

4.1.24.1. Caso ocorra a amortização extraordinária da Emissão em decorrência do exercício da Opção de Compra, ou em decorrência da previsão contida na cláusula 4.1.7.4. até o 18º mês da Data da Emissão, deverá ser pago aos Titulares do CRI um prêmio de pré pagamento equivalente a 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) incidente sobre o valor do saldo devedor dos CRI Senior apurado na ocasião. Caso ocorra a amortização extraordinária total ou parcial da Emissão entre o 19º e 36º mês da Data da Emissão deverá ser pago aos Titulares do CRI um prêmio de pré-pagamento equivalente a 2% (dois por cento) incidente sobre o valor do saldo devedor apurado (“Prêmio de Pré Pagamento”). Não será devido qualquer valor a título de Prêmio de Pré Pagamento após o 36º mês da Data da Emissão.

CLÁUSULA V – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI



5.1. A Emissão será processada em regime de vasos comunicantes, sendo inicialmente distribuída com esforços restritos, de acordo com as disposições da ICVM 476/09 e posteriormente, encerrada a Oferta Restrita, o remanescente será distribuído publicamente, de acordo com as disposições da ICVM 400/03, conforme procedimento a seguir definido.

5.1.1. Distribuição dos CRI 476

5.1.1.1. Os CRI 476 serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, sob regime de melhores esforços de colocação, com a intermediação do Coordenador Líder.

5.1.1.2. Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos de distribuição, a Emissão não será registrada junto à CVM, nos termos da ICVM 476/09.

5.1.1.3. No âmbito da Oferta Restrita, (i) os Coordenadores somente poderão acessar, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, nos termos do artigo 3º da ICVM 476/09; e (ii) os CRI somente poderão ser subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

5.1.1.4. O público alvo da Oferta Restrita será composto exclusivamente por Investidores Profissionais.

5.1.1.5. O início da oferta pública distribuída com esforços restritos, nos termos do artigo 7º-A, da ICVM 476/09, deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores e, nos termos do §1º desse mesmo artigo, a comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 7-A da ICVM 476/09, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

5.1.1.6. O encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM.

5.1.1.6.1. Antes de iniciada a distribuição dos CRI 400, por meio da Oferta Pública, o Coordenador deverá encerrar a Oferta Restrita.

5.1.1.7. Em conformidade com o artigo 8º da ICVM 476/09, o encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da ICVM 476/09 ou por outro meio admitido pela CVM, em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

5.1.2. Distribuição dos CRI 400

5.1.2.1. Os CRI 400 serão objeto de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, com a intermediação do Coordenador Líder, segundo as disposições da ICVM 400/03.

5.1.2.2. No âmbito da Oferta Pública, o Coordenador Líder somente iniciará a Oferta Pública, (i) uma vez encerrada a Oferta Restrita; e (ii) após obtido o registro da Oferta Pública perante a CVM.

5.1.2.3. O prazo máximo de colocação dos CRI 400 será de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início de Distribuição da Oferta Pública. O encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM.

5.1.2.4. Nos termos da Cessão de Créditos Imobiliários, antes de iniciada a distribuição dos CRI por meio da Oferta Pública, o Coordenador Líder deverá encerrar a Oferta Restrita, apurar a quantidade de CRI existente e, então, aditar este Termo de Securitização para que o mesmo passe a refletir a composição dos CRI 476 e CRI 400 distribuídos na Séries 5ª e 6ª.

5.1.2.5. A Securitizadora poderá promover aditamentos ao presente Termo de Securitização, independentemente de prévia aprovação em Assembleia de Investidores, caso seja necessária qualquer alteração determinada por legislação ou regulamentação superveniente, ou para atender eventuais exigências que venham a ser formuladas pela CVM.

CLÁUSULA VI – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei 9.514/97, a Securitizadora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures vinculados ao presente Termo de Securitização, nos termos da declaração constante do Anexo V deste Termo de Securitização.

6.1.1. O Regime Fiduciário será efetivado mediante entrega deste Termo de Securitização à Instituição Custodiante, para registro e custódia conforme previsto no artigo 23 da Lei 10.931/04.

6.2. Os Créditos Imobiliários sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514/97.

6.3. Os Créditos Imobiliários objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Securitizadora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

6.4. A Securitizadora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil separado e elaborando e publicando as respectivas demonstrações

financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

CLÁUSULA VII – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1. A Securitizadora administrará o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente com relação aos fluxos de pagamento das Debêntures e demais encargos acessórios.

7.1.1. Mensalmente, até o dia 25 (vinte e cinco) do mês subsequente, a Securitizadora elaborará e enviará os relatórios relativos à gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários ao Agente Fiduciário. O referido relatório mensal deverá especificar, no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido decorrente da remuneração das Debêntures no período; e (iii) o montante existente na Conta do Patrimônio Separado.

7.2. A Securitizadora somente responderá pelos prejuízos que causar por ação ou omissão com culpa grave ou dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, desde que por resultado de decisão judicial transitada em julgado.

7.3. Sequência de pagamento das obrigações relativas ao Patrimônio Separado:

- a) pagamento das despesas e comissões relativas à securitização;
- b) pagamento dos juros referentes aos CRI vencidos no respectivo mês do pagamento; e
- c) pagamento do principal dos CRI relativo ao respectivo mês de pagamento.

7.3.1. Não existe qualquer subordinação entre os CRI 476 e os CRI 400.

CLÁUSULA VIII – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

8.1. A Securitizadora neste ato declara que:

- a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- b) é uma companhia securitizadora devidamente registrada na CVM nos termos da ICVM 414/04 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- c) está devidamente habilitada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- d) seus representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- e) por força da Cessão de Crédito Imobiliários, é legítima e única titular das Debêntures;
- f) a celebração da Cessão de Créditos Imobiliários e o cumprimento das obrigações decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, dos quais seja parte, ou sejam partes seus controladores, controladas e coligadas; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar a que esteja sujeita ou que estejam sujeitos seus controladores, controladas e coligadas ou qualquer dos bens de sua propriedade; e (iii) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que afete ou a seus controladores, controladas e coligadas;
- g) a Cessão de Créditos Imobiliários foi por ela validamente celebrada e constitui obrigação sua legal, válida, vinculante e exequível;
- h) a cessão das Debêntures nos termos da Cessão de Créditos Imobiliários não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Securitizadora, assim como entre a Securitizadora e a Hauscenter;
- i) as CCI e as Debêntures por elas representadas, após o cumprimento das Condições Suspensivas previstas na Cessão de Créditos Imobiliários e nos termos das declarações e garantias prestada pela Cedente na Cessão de Créditos Imobiliários ou em outros Documentos da Emissão, serão de sua legítima e exclusiva titularidade, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza;
- j) nos termos da opinião legal emitida por escritório especializado, os imóveis relacionados ao Empreendimento Imobiliário encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real;
- k) o Preço da Cessão acordado entre a Securitizadora e a Cedente na forma da Cessão de Créditos Imobiliários representa o valor econômico das Debêntures, observado o prazo de 15 (quinze anos) acordado no Contrato de Cessão de Créditos;
- l) no melhor de seu conhecimento, a partir da data em que foram cedidas à Securitizadora, as Debêntures objeto da Cessão de Créditos Imobiliários não são ou foram objeto (i) de qualquer contestação judicial, extrajudicial, administrativa ou arbitral, por parte dos Devedores; (ii) de qualquer tipo de renegociação, acordo ou transação, que não tenha sido descrita na Cessão de Créditos Imobiliários; (iii) de cessão, outorga em garantia, ou qualquer outro tipo de ônus, gravame ou restrição; ou (v) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício pela Securitizadora dos direitos relacionados às Debêntures e que possa impedir a presente Emissão;

m) nos termos da opinião legal emitida por escritório especializado, foi diligente na verificação e não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Hauscenter nos tribunais brasileiros, até a presente data, que afetem o Empreendimento Imobiliário, as Debêntures e a Cessão de Créditos Imobiliários;

n) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e

o) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

8.2. Sem prejuízo das obrigações decorrentes da legislação ou da regulamentação em vigor, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), e com as regras emitidas pela CVM;

b) submeter suas demonstrações financeiras a exame por empresa de auditoria independente devidamente registrada na CVM;

c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

d) manter os documentos mencionados na alínea (c) acima em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo legal;

e) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da ICVM 358/02;

f) fornecer eventuais informações solicitadas pela CVM;

g) comunicar imediatamente após tomar conhecimento, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a eventual ocorrência de qualquer das Hipóteses de Recompra; e

h) calcular, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário de cada CRI.

CLÁUSULA IX – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. A Securitizadora nomeia e constitui a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada, como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização, representar perante a Securitizadora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

9.2. O Agente Fiduciário declara que:

- a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- b) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- e) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- f) não se encontra em nenhuma situação de conflito de interesses;
- g) não tem qualquer ligação com a Securitizadora que o impeça de exercer suas funções;
- h) analisou, diligentemente, os documentos relacionados à Emissora, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Securitizadora no presente Termo de Securitização; e
- i) na presente data atua como Agente Fiduciário nas emissões de títulos ou valores mobiliários abaixo descritas:

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª, 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão	
Emissora	Ourinvest Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$50.000.000,00
Quantidade 1ª Série: 4.000 Quantidade 2ª Série: 500 Quantidade 3ª Série: 500	5.000
Data de Emissão	19 de dezembro de 2016

Data de Vencimento	20 de dezembro de 2022
Garantias	Não aplicável aos CRI Os Créditos Imobiliários contam com Alienação Fiduciária de Quotas
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

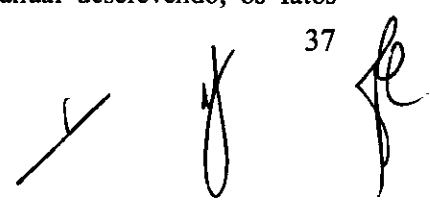
9.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição, ou ainda, enquanto estiver atuando na cobrança de inadimplências não sanadas, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

9.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

- a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- b) 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;
- c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização e demais documentos da emissão, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- f) diligenciar junto à Securitizadora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, em seu relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

- h) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do patrimônio separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;
- i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- j) verificar a regularidade da constituição das garantias reais, flutuantes e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- k) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- l) intimar, conforme o caso, a Securitizadora, o Cedente, eventual garantidor ou coobrigado a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- m) 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 do devedor, do cedente, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;
- n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do patrimônio separado;
- o) convocar, quando necessário, a Assembleia dos Titulares dos CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização;
- p) comparecer à Assembleia dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- q) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;
- r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente aquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- s) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Securitizadora ou pelo devedor, garantidor ou coobrigado, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização ou em outros documentos da emissão, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, devedor, garantidor ou coobrigado, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) dias úteis após a sua ciência a respeito do inadimplemento.

9.4.1. Anualmente, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social, o agente fiduciário deve divulgar em sua página na rede mundial de computadores, relatório anual descrevendo, os fatos



relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, contendo informações sobre:

- a) cumprimento pela Securitizadora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- b) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Titulares dos CRI;
- c) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura da emissão relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI;
- d) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo resgatado/amortizado no período;
- e) repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período;
- f) constituição, saldo e aplicações de fundo de reserva ou fundo de liquidez da emissão, se houver;
- g) destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pela Securitizadora;
- h) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;
- i) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Securitizadora, devedor, cedente ou garantidor nos documentos da emissão e neste Termo de Securitização;
- j) manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias;
- k) existência de outras emissões de CRI feitas pela Securitizadora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, indicando o valor da emissão e quantidade CRI emitidos, espécie e garantias envolvidas, prazo de vencimento e taxa de juros, inadimplemento no período e sua declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de continuar a exercer a função de agente fiduciário.

9.5. Pelo exercício de suas atribuições na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário receberá da Securitizadora a seguinte remuneração ("Remuneração do Agente Fiduciário"):

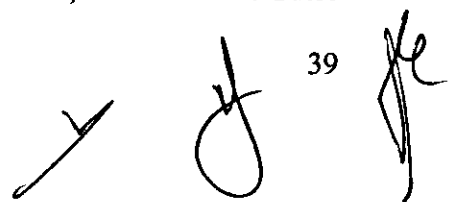
- a) parcela de implantação de serviços equivalente a uma parcela semestral antecipada, paga integralmente antes do início de implantação do serviço previsto neste Termo de Securitização; e
- b) parcelas trimestrais de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) líquida de impostos, sendo que a primeira parcela deverá ser paga 5 (cinco) Dias Úteis após a subscrição e integralização dos CRI.

9.5.1. As parcelas referidas na Cláusula 9.5. (b) acima serão atualizadas pelo IGP-M/FGV ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base do primeiro pagamento até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die*, se necessário.

9.6. A Remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas com publicidade, publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, as quais serão cobertas pelo Fundo de Reserva, se necessário, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou por meio de reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal à Securitizadora ou aos Titulares de CRI, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Securitizadora. No caso de inadimplemento da Securitizadora das obrigações por ela assumidas no presente Termo de Securitização, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis pelo Agente Fiduciário, na hipótese de atraso no pagamento dos CRI por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência.

9.6.1. No caso de inadimplemento da Securitizadora das obrigações por ela assumidas no presente Termo de Securitização, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos e posteriormente ressarcidas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis pelo Agente Fiduciário, na hipótese de atraso no pagamento dos CRI por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência.

9.6.2. A Remuneração do Agente Fiduciário será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro



Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a Remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o IR (Imposto de Renda), com incidência das alíquotas vigentes nas respectivas datas de cada pagamento.

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

9.8. A Securitizadora ressarcirá, às expensas dos Cedentes, o Agente Fiduciário de todas as despesas com publicidade, publicações, transportes, alimentação, viagens e estadias, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega à Securitizadora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

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

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

- a) pelo voto de dois terços dos Titulares de CRI; ou
- b) por deliberação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

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

9.12. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

CLÁUSULA X – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI

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

10.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação ou pela CVM.

10.3. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de debenturistas.

10.4. A primeira convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado no jornal Diário de Notícias, com 15 (quinze) dias de antecedência a contar da publicação do edital de convocação. A segunda convocação deverá ocorrer no prazo de até 8 (oito) dias corridos a contar da publicação do edital, conforme Cláusula 10.4.1. abaixo. Do edital deverá constar, no mínimo, o local, data e hora da Assembleia Geral e a ordem do dia.

10.4.1. Na hipótese de não instalação da Assembleia Geral em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital, que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Geral será realizada em segunda convocação.

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

10.6. Cada CRI corresponderá a um voto na Assembleia Geral, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

10.7. Para efeito da constituição do quorum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Décima, serão considerados os CRI em Circulação. Para efeitos de quorum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

10.8. Será facultada a presença dos representantes legais da Securitizadora na Assembleia Geral de Titulares de CRI.

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

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

10.11. Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem o quórum mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, e em segunda convocação, pela maioria dos presentes à Assembleia Geral, ou ao quórum mínimo exigido pela regulamentação aplicável em vigor, o que for maior.

10.11.1. As propostas relativas: (i) a alterações às datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) a alterações à remuneração dos CRI; (iii) alterações ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) a alteração dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (iv) deliberação sobre a Recompra dos Créditos Imobiliários e/ou (v) aos quoruns de deliberação, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação

da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem os quóruns mínimos de: (i) 40% (quarenta por cento) dos CRI em Circulação, quando existirem mais de 100 (cem) investidores; ou (ii) 67% (sessenta e sete por cento) dos CRI em Circulação, quando existirem até 100 (cem) investidores, o que poderá trazer prejuízos aos minoritários e/ou aos Investidores que não puderam comparecer à assembleia, ou ao quórum mínimo exigido pela regulamentação aplicável em vigor, em qualquer caso o que for maior.

10.12. As deliberações acerca da declaração da liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 4.1.17. acima, serão tomadas por Titulares de CRI que representem a maioria absoluta dos CRI em Circulação, tanto em primeira, quanto em segunda convocação.

CLÁUSULA XI – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Sem prejuízo das hipóteses previstas na Cláusula 4.1.17. acima, em caso de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, no prazo de até 30 (trinta) dias, Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário.

11.2. A remuneração do Agente Fiduciário pela administração do Patrimônio Separado será fixada pela Assembleia Geral a que se refere a Cláusula 11.1. acima.

11.3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à outra securitizadora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à outra securitizadora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos e Garantias oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foi transferida; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

CLÁUSULA XII – DAS DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Serão de responsabilidade:

a) da Cedente, nos termos da Cessão de Créditos Imobiliários:

(i) os custos envolvidos na estruturação da emissão, com a contratação do assessor legal, com a remuneração da Securitizadora, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante e do Coordenador

Líder, as quais serão descontadas do pagamento do Preço da Cessão, conforme Cláusula 2.2.1. f) da Cessão de Créditos Imobiliários;

(ii) as despesas relativas ao registro das Garantias nos competentes cartórios, registro dos CRI e das CCI na CETIP, incluindo a taxa de pré-análise e os custos relativos à custódia das CCI, bem como quaisquer outras despesas relativas ao registro de qualquer outro documento no âmbito da Oferta Restrita;

(iii) as despesas com publicidade, publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário e da Securitizadora; e

(iv) eventuais despesas que não possam ser arcadas pelo Patrimônio Separado.

b) do Patrimônio Separado:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado em qualquer hipótese, incluindo a remuneração do escriturador, bem como as despesas 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 incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI;

(iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

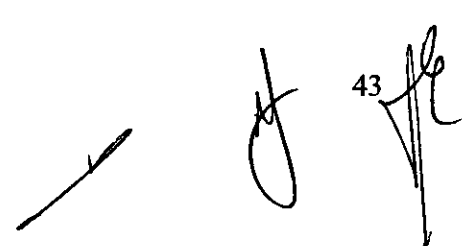
(iv) todas as despesas com publicidade, publicações, transportes, alimentação, viagens e estadias, que o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora tenha(m), comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos; e

(v) todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, no caso de inadimplemento da Securitizadora das obrigações por ela assumidas no presente Termo de Securitização.

12.2. Os tributos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI encontram-se descritos no Anexo II a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA XIII – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

13.1. O Termo de Securitização será entregue para Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja declarado pela Instituição Custodiante o Patrimônio Separado a que as Debêntures estão afetadas.

Handwritten signatures and the number 43.

CLÁUSULA XIV – DAS COMUNICAÇÕES

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

Para a Securitizadora:

Ourinvest Securitizadora S.A.

At. Nelson de Campos Junior/José Rubens Ferreira Junior

Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, Bela Vista

CEP 01310-919

São Paulo/SP

Email: operacao@ourinvestsecuritizadora.com.br

Para o Agente Fiduciário:

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

At. Sra Marina Panella/Flavio Scarpelli/Eugenia Queiroga

Rua Ferreira de Araújo, nº 221, cj. 94 e 95, Pinheiros

CEP 05428-000, São Paulo-SP

Tel: 11 3030-7177

Email: agentefiduciario@vortexbr.com

14.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços mencionados neste Termo. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

CLÁUSULA XV – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

15.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

15.3. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares de CRI, observados os quoruns previstos neste Termo de Securitização; e (ii) pela Securitizadora.

15.4. Adicionalmente, as Partes concordam que este Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de anuência dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da (i) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) quando verificado erro de digitação, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares de CRI; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais dos Cedentes, da Securitizadora ou dos Devedores, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

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

CLÁUSULA XVI – FORO

16.1. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste da interpretação ou aplicação das previsões contidas neste Termo de Securitização.

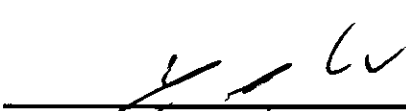
O presente Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

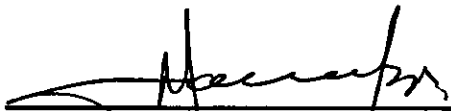
São Paulo, 04 de abril de 2017.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.]

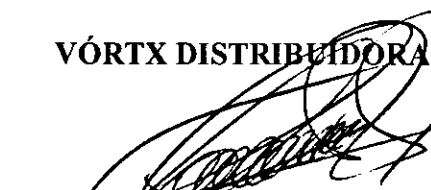
(Página 1/1 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos da 5ª e 6ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A., celebrado em 04 de abril de 2017, entre a Ourinvest Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

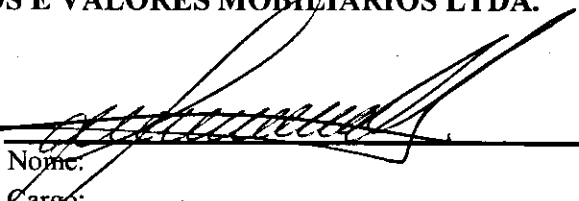
OURINVEST SECURITIZADORA S.A.


Nome: _____
Cargo: **Sérgio Camargo Penteado**
Diretor

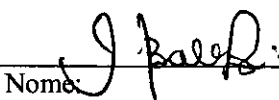

Nome: **Nelson de Campos Junior**
Cargo: **Diretor**


VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.


Nome: _____
Cargo: **Flávio Scarpelli Souza**
CPF: 293.224.508-27


Nome: _____
Cargo: **Ana Eugénia de Jesus Souza Queiroga**
RG 15461802000-3
009.635.843-24

Testemunhas:


Nome: _____
RG n°: **Sarah Balestero**
CPF/MF n°: **RG 34.058.805-9 SSP/SF**


Nome: **José Rubens Ferreira Jr.**
RG n°: **RG: 44.989.684-5**
CPF/MF n°: **CPF: 350.170.608-12**

ANEXO I AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 5ª e 6ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

Data de Aniversário	Data de Pagamento	Percentual de Amortização
21/03/2017	04/04/2017	
21/04/2017	21/04/2017	0,3445%
21/05/2017	21/05/2017	0,4330%
21/06/2017	21/06/2017	0,3586%
21/07/2017	21/07/2017	0,2417%
21/08/2017	21/08/2017	0,4060%
21/09/2017	21/09/2017	0,3960%
21/10/2017	21/10/2017	0,4368%
21/11/2017	21/11/2017	0,4064%
21/12/2017	21/12/2017	0,1639%
21/01/2018	21/01/2018	0,1266%
21/02/2018	21/02/2018	0,2026%
21/03/2018	21/03/2018	0,3808%
21/04/2018	21/04/2018	0,3823%
21/05/2018	21/05/2018	0,4747%
21/06/2018	21/06/2018	0,3978%
21/07/2018	21/07/2018	0,2764%
21/08/2018	21/08/2018	0,4479%
21/09/2018	21/09/2018	0,4378%
21/10/2018	21/10/2018	0,4808%
21/11/2018	21/11/2018	0,4496%
21/12/2018	21/12/2018	0,1971%
21/01/2019	21/01/2019	0,1584%
21/02/2019	21/02/2019	0,2380%
21/03/2019	21/03/2019	0,4244%
21/04/2019	21/04/2019	0,4264%
21/05/2019	21/05/2019	0,5235%
21/06/2019	21/06/2019	0,4435%
21/07/2019	21/07/2019	0,3171%
21/08/2019	21/08/2019	0,4969%
21/09/2019	21/09/2019	0,4869%
21/10/2019	21/10/2019	0,5325%
21/11/2019	21/11/2019	0,5004%
21/12/2019	21/12/2019	0,2362%
21/01/2020	21/01/2020	0,1959%
21/02/2020	21/02/2020	0,2798%

21/03/2020	21/03/2020	0,4758%
21/04/2020	21/04/2020	0,4784%
21/05/2020	21/05/2020	0,5811%
21/06/2020	21/06/2020	0,4977%
21/07/2020	21/07/2020	0,3652%
21/08/2020	21/08/2020	0,5550%
21/09/2020	21/09/2020	0,5452%
21/10/2020	21/10/2020	0,5939%
21/11/2020	21/11/2020	0,5607%
21/12/2020	21/12/2020	0,2826%
21/01/2021	21/01/2021	0,2405%
21/02/2021	21/02/2021	0,3295%
21/03/2021	21/03/2021	0,5371%
21/04/2021	21/04/2021	0,5406%
21/05/2021	21/05/2021	0,6499%
21/06/2021	21/06/2021	0,5625%
21/07/2021	21/07/2021	0,4229%
21/08/2021	21/08/2021	0,6247%
21/09/2021	21/09/2021	0,6151%
21/10/2021	21/10/2021	0,6677%
21/11/2021	21/11/2021	0,6334%
21/12/2021	21/12/2021	0,3386%
21/01/2022	21/01/2022	0,2943%
21/02/2022	21/02/2022	0,3895%
21/03/2022	21/03/2022	0,6112%
21/04/2022	21/04/2022	0,6159%
21/05/2022	21/05/2022	0,7334%
21/06/2022	21/06/2022	0,6412%
21/07/2022	21/07/2022	0,4931%
21/08/2022	21/08/2022	0,7096%
21/09/2022	21/09/2022	0,7004%
21/10/2022	21/10/2022	0,7579%
21/11/2022	21/11/2022	0,7224%
21/12/2022	21/12/2022	0,4073%
21/01/2023	21/01/2023	0,3605%
21/02/2023	21/02/2023	0,4634%
21/03/2023	21/03/2023	0,7025%
21/04/2023	21/04/2023	0,7087%
21/05/2023	21/05/2023	0,8365%
21/06/2023	21/06/2023	0,7386%
21/07/2023	21/07/2023	0,5801%

21/08/2023	21/08/2023	0,8149%
21/09/2023	21/09/2023	0,8066%
21/10/2023	21/10/2023	0,8703%
21/11/2023	21/11/2023	0,8335%
21/12/2023	21/12/2023	0,4933%
21/01/2024	21/01/2024	0,4433%
21/02/2024	21/02/2024	0,5560%
21/03/2024	21/03/2024	0,8173%
21/04/2024	21/04/2024	0,8256%
21/05/2024	21/05/2024	0,9667%
21/06/2024	21/06/2024	0,8618%
21/07/2024	21/07/2024	0,6904%
21/08/2024	21/08/2024	0,9488%
21/09/2024	21/09/2024	0,9418%
21/10/2024	21/10/2024	1,0138%
21/11/2024	21/11/2024	0,9757%
21/12/2024	21/12/2024	0,6036%
21/01/2025	21/01/2025	0,5499%
21/02/2025	21/02/2025	0,6754%
21/03/2025	21/03/2025	0,9654%
21/04/2025	21/04/2025	0,9770%
21/05/2025	21/05/2025	1,1356%
21/06/2025	21/06/2025	1,0223%
21/07/2025	21/07/2025	0,8344%
21/08/2025	21/08/2025	1,1241%
21/09/2025	21/09/2025	1,1193%
21/10/2025	21/10/2025	1,2028%
21/11/2025	21/11/2025	1,1637%
21/12/2025	21/12/2025	0,7499%
21/01/2026	21/01/2026	0,6916%
21/02/2026	21/02/2026	0,8346%
21/03/2026	21/03/2026	1,1635%
21/04/2026	21/04/2026	1,1801%
21/05/2026	21/05/2026	1,3631%
21/06/2026	21/06/2026	1,2392%
21/07/2026	21/07/2026	1,0299%
21/08/2026	21/08/2026	1,3628%
21/09/2026	21/09/2026	1,3621%
21/10/2026	21/10/2026	1,4624%
21/11/2026	21/11/2026	1,4230%
21/12/2026	21/12/2026	0,9526%

21/01/2027	21/01/2027	0,8886%
21/02/2027	21/02/2027	1,0567%
21/03/2027	21/03/2027	1,4409%
21/04/2027	21/04/2027	1,4659%
21/05/2027	21/05/2027	1,6849%
21/06/2027	21/06/2027	1,5477%
21/07/2027	21/07/2027	1,3093%
21/08/2027	21/08/2027	1,7057%
21/09/2027	21/09/2027	1,7129%
21/10/2027	21/10/2027	1,8399%
21/11/2027	21/11/2027	1,8024%
21/12/2027	21/12/2027	1,2511%
21/01/2028	21/01/2028	1,1803%
21/02/2028	21/02/2028	1,3870%
21/03/2028	21/03/2028	1,8558%
21/04/2028	21/04/2028	1,8965%
21/05/2028	21/05/2028	2,1731%
21/06/2028	21/06/2028	2,0198%
21/07/2028	21/07/2028	1,7403%
21/08/2028	21/08/2028	2,2384%
21/09/2028	21/09/2028	2,2628%
21/10/2028	21/10/2028	2,4369%
21/11/2028	21/11/2028	2,4086%
21/12/2028	21/12/2028	1,7329%
21/01/2029	21/01/2029	1,6547%
21/02/2029	21/02/2029	1,9285%
21/03/2029	21/03/2029	2,5421%
21/04/2029	21/04/2029	2,6166%
21/05/2029	21/05/2029	2,9994%
21/06/2029	21/06/2029	2,8294%
21/07/2029	21/07/2029	2,4893%
21/08/2029	21/08/2029	3,1753%
21/09/2029	21/09/2029	3,2446%
21/10/2029	21/10/2029	3,5197%
21/11/2029	21/11/2029	3,5272%
21/12/2029	21/12/2029	2,6378%
21/01/2030	21/01/2030	2,5585%
21/02/2030	21/02/2030	2,9748%
21/03/2030	21/03/2030	3,8897%
21/04/2030	21/04/2030	4,0607%
21/05/2030	21/05/2030	4,6936%

21/06/2030	21/06/2030	4,5335%
21/07/2030	21/07/2030	4,1071%
21/08/2030	21/08/2030	5,2490%
21/09/2030	21/09/2030	5,4868%
21/10/2030	21/10/2030	6,0771%
21/11/2030	21/11/2030	6,2714%
21/12/2030	21/12/2030	4,9493%
21/01/2031	21/01/2031	4,9452%
21/02/2031	21/02/2031	5,8332%
21/03/2031	21/03/2031	7,7243%
21/04/2031	21/04/2031	8,4004%
21/05/2031	21/05/2031	10,1065%
21/06/2031	21/06/2031	10,4083%
21/07/2031	21/07/2031	10,1567%
21/08/2031	21/08/2031	13,6649%
21/09/2031	21/09/2031	15,6922%
21/10/2031	21/10/2031	19,4352%
21/11/2031	21/11/2031	23,4374%
21/12/2031	21/12/2031	23,1685%
21/01/2032	21/01/2032	28,7840%
21/02/2032	21/02/2032	44,8981%
21/03/2032	21/03/2032	100,0000%

ANEXO II AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 5ª e 6ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

Tratamento fiscal

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto de renda ("IR") e imposto sobre aplicações financeiras ("IOF") eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da lei n. 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

O IRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não integram atualmente a base de cálculo da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") e da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), caso a respectiva pessoa jurídica apure essas contribuições pela sistemática cumulativa. Por outro lado, no caso de pessoa jurídica tributada de acordo com a sistemática não-cumulativa, tais contribuições incidem atualmente à alíquota zero sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar

abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, em regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15%. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas do IR. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de IR, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ("Jurisdição de Tributação Favorecida"), caso em que serão aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas domiciliadas no Brasil.

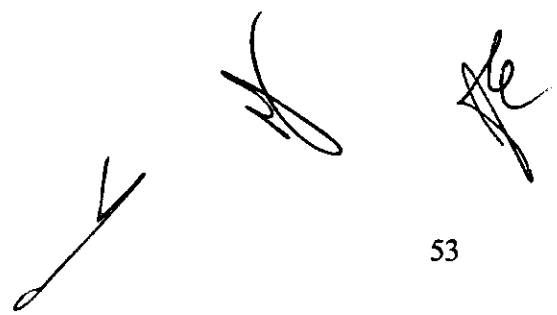
Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores.

Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

Em regra as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 6% (seis por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), com aplicação imediata para as operações realizadas a partir do referido aumento e sem aplicação retroativa.



ANEXO III AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DAS 5ª e 6ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

MINUTA DA DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE E DO AGENTE FIDUCIÁRIO

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., devidamente autorizada para esse fim pelo Banco Central do Brasil, na qualidade de Instituição Custodiante e Agente Fiduciário, nos termos da Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural ("Escritura"), celebrado em [•], pela OURINVEST SECURITIZADORA S.A., 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/MF sob o nº 12.320.349/0001-90, DECLARA que em [•] procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931/2004, à custódia da Escritura e (ii) nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/2004, ao registro e à custódia do Termo de Securitização de Créditos da 5ª e 6ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A., datado de 04 de abril de 2017, e sobre os quais a Securitizadora instituiu o Regime Fiduciário. Adicionalmente, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou 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 no Termo de Securitização de Créditos da Emissão.

São Paulo, [•].

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Instituição Custodiante

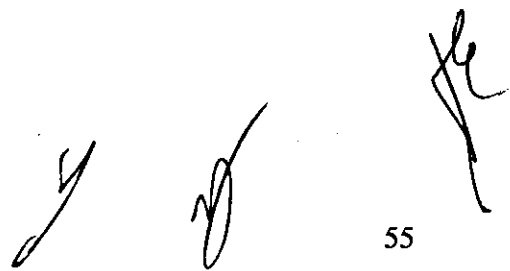
ANEXO IV AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 5ª E 6ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

MINUTA DA DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, CEP 01310-919, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos dos certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 5ª Série da 1ª emissão, assim como na qualidade de coordenador líder da oferta pública segundo a Instrução CVM 400/03, quanto aos certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 6ª Série da 1ª emissão da Ourinvest Securitizadora S.A. ("Securitizadora"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos da 5ª e 6ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A. celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Agente Fiduciário") em 04 de abril de 2017.

São Paulo, [•].

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Coordenador Líder



ANEXO V AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DAS 5ª E 6ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

MINUTA DA DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414/2004

OURINVEST SECURITIZADORA S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de securitizadora ("Securitizadora") da oferta pública com esforços restritos dos certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 5ª e 6ª Séries da 1ª Emissão, nos termos da Instrução CVM nº 414/2004, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Coordenador Líder"), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "Termo de Securitização de Créditos da 5ª e 6ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A.".

São Paulo, [•].

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
Securitizadora

