

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 16ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

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

Celebrado entre

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

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



## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### SEÇÃO I – PARTES

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

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

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

Resolvem firmar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 16ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A.*, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, de acordo com a Lei nº 9.514, a Instrução CVM nº 414 e a Instrução CVM nº 476, conforme os termos e condições a seguir descritos:

### SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS

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

“Agente Fiduciário” ou “Instituição Custodiante”	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização.
“Alienação Fiduciária”	A alienação fiduciária sobre os Imóveis, ou seja, determinados imóveis integrantes dos Empreendimentos Garantia, definidos nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Aplicações Financeiras Permitidas”	Investimentos em (1) certificados de depósito bancário (CDB) emitidos pelas Instituição Financeiras Permitidas; (2) operações compromissadas emitidas pelas Instituições Financeiras Permitidas, (3) fundos de investimento referenciado DI administrados pelas Instituição Financeiras Permitidas; e/ou (4) títulos públicos emitidos pelo Banco Central do Brasil ou Tesouro Nacional.
“Assembleia Geral”	A assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme prevista na Cláusula Décima Quarta deste Termo de Securitização.
“Atualização Monetária”	A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.



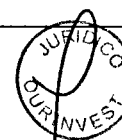
“Aval”	A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas, nos termos da CCB.
“Avalistas”	As pessoas físicas e jurídicas indicadas como avalistas e devidamente qualificadas na CCB.
“BACEN”	O Banco Central do Brasil.
“B3”	A “B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip UTM”, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
“BW”	A BW Residence Incorporação Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Presidente Taunay, nº 552, Batel, CEP 80.430-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.060.345/0001-69.
“CCB” ou “Cédula”	A Cédula de Crédito Bancário nº FAPA2604/19 emitida pela Devedora em favor da Cedente, por meio da qual a Cedente concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação na forma descrita na CCB.
“CCI”	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural, emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, por meio da celebração da Escritura de Emissão de CCI.
“Cedente” ou “FAPA”	A Família Paulista Companhia Hipotecária Brasileira, instituição financeira, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, nº 63, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.146.221/0001-39.
“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”	A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, conforme identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“CETIP21”	O ambiente de negociação CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento Cetip UTM.
“Código ANBIMA”	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.
“Condições Precedentes”	As condições precedentes para liberação de recursos à Devedora, elencadas na cláusula primeira da CCB.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente 04165-3, agência 2374, do Banco Bradesco S.A. (Banco nº 237) de titularidade da Emissora.
“Conta da Devedora”	A conta corrente de titularidade da Devedora de nº 37547-2, mantida na agência nº 0001-9 do Banco Arbi S/A (Banco nº 213).



<p><b>“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”</b></p>	<p>Dois <i>Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i>, sendo um a ser celebrado pela Devedora na qualidade de fiduciante de determinados Imóveis integrantes do Empreendimento Palazzo Lumini, e outro pela BW, na qualidade de fiduciante de determinados Imóveis integrantes do Empreendimento BW, sendo certo que, em ambos os contratos, a Emissora figura como fiduciária.</p>
<p><b>“Contrato de Cessão”</b></p>	<p>O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i>, a ser celebrado entre a Cedente, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, a Devedora e os Garantidores, na qualidade de intervenientes anuentes, por meio do qual os Créditos Imobiliários serão cedidos à Emissora.</p>
<p><b>“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”</b></p>	<p>O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i>, a ser celebrado pela Devedora e pela BW, na qualidade de fiduciantes, e pela Emissora, na qualidade de fiduciária, tendo como objeto a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios.</p>
<p><b>“Contrato de Distribuição”</b></p>	<p>O <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.</i> firmado, nesta data, entre a Emissora e o Coordenador Líder, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a oferta pública restrita dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 414 e da Instrução CVM nº 476.</p>
<p><b>“Contratos de Garantia”</b></p>	<p>Quando mencionados em conjunto, os Contratos de Alienação Fiduciária e o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.</p>
<p><b>“Coordenador Líder”</b></p>	<p>A <b>Ativa Investimentos S/A - Corretora de Títulos, Câmbio e Valores</b>, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, Bloco 1 salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.775.974/0001-04.</p>
<p><b>“Créditos Imobiliários”</b></p>	<p>São (i) a totalidade dos créditos imobiliários oriundos do Financiamento Imobiliário, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Atualização Monetária, Juros Remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB.</p>
<p><b>“CRI em Circulação”</b></p>	<p>Para fins de constituição de quórum, serão considerados como “CRI em Circulação” todos aqueles CRI em circulação no mercado,</p>



	excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possua em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade: (i) de controlador direto e/ou indireto da Emissora e/ou da Devedora; (ii) de qualquer das controladas ou coligadas, direta ou indiretamente da Emissora e/ou da Devedora; (iii) dos diretores ou conselheiros da Emissora e/ou da Devedora e respectivos cônjuges; (iv) de funcionários (e respectivos cônjuges) da Emissora e/ou da Devedora e (v) de Titular dos CRI que não tenha aportado recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para arcar com sua respectiva parte de obrigações de aporte de recursos no Patrimônio Separado para arcar com eventuais despesas necessárias para manutenção do referido patrimônio e defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, se aplicável.
“CRI”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 16ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Aniversário”	Todo dia 15 de cada mês.
“Data de Emissão”	26 de abril de 2019.
“Data de Pagamento”	Cada uma das Datas de Pagamento indicadas no Anexo I.
“Data de Primeira Integralização dos CRI”	A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI ou, se realizada em parcela única, a data em que ocorrer a integralização de todos os CRI.
“Data de Integralização dos CRI”	Qualquer data em que ocorrer qualquer integralização dos CRI, com exceção da Data de Primeira Integralização dos CRI.
“Decreto nº 6.306”	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
“Decreto nº 7.487”	O Decreto nº 7.487, de 23 de maio de 2011.
“Decreto nº 8.426”	O Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015.
“Decreto-Lei nº 2.394”	O Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
“Devedora”	A <b>Construtora San Remo Ltda.</b> , sociedade limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Presidente Taunay, nº 558, Batel, CEP 80.430-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.982.058/0001-87.
“Dia Útil”	Qualquer dia que não sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Direitos Creditórios”	Os direitos creditórios oriundos de quaisquer vendas dos Imóveis alienados fiduciariamente por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.



<b>"Documentos da Operação"</b>	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vi) o Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) o(s) Boletim(ins) de Subscrição dos CRI; e (ix) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.
<b>"Emissão"</b>	A presente 16ª Série, da 1ª Emissão, de CRI da Emissora, emitida por meio deste Termo de Securitização.
<b>"Emissora", "Cessionária" ou "Securitizadora"</b>	A <b>Ourinvest Securitizadora S.A.</b> , qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização.
<b>"Empreendimentos Destinatários"</b>	O Empreendimento Queen Vitória e o Empreendimento Palazzo Lumini, quando mencionados em conjunto, e para os quais os recursos advindos do Financiamento Imobiliário serão destinados, sob a forma de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591.
<b>"Empreendimentos Garantia"</b>	O Empreendimento BW e o Empreendimento Palazzo Lumini, quando mencionados em conjunto. Os Imóveis que constituem as Alienações Fiduciárias de Imóveis fazem parte desses empreendimentos.
<b>"Empreendimento BW"</b>	O empreendimento imobiliário chamado "Edifício BW Residence", localizado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Bento Viana, nº 1.141 e Avenida Visconde de Guarapuava, nº 4.593, inscrito na Matrícula (mãe) nº 108.924, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba, Paraná, e de propriedade da BW.
<b>"Empreendimento Palazzo Lumini"</b>	O empreendimento imobiliário chamado "Edifício Palazzo Lumini", localizado na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 3.305 e Rua José Izidoro Biazetto, nº 1.191, inscrito na Matrícula (mãe) nº 152.218, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba, Paraná, e de propriedade da Devedora.
<b>"Empreendimento Queen Vitória"</b>	O empreendimento imobiliário chamado "Edifício Queen Vitória", localizado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 2.795, inscrito na Matrícula (mãe) nº 190.061, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba, Paraná, e de propriedade da SPE Queen Victoria.
<b>"Escritura de Emissão de CCI"</b>	O <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural</i> firmado, nesta data, entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida pela Emissora para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB.
<b>"Eventos de Vencimento"</b>	Qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados na



<b>Antecipado"</b>	CCB, observado o disposto na Cláusula 8.1. e seguintes, abaixo.
<b>"Garantidores"</b>	São a (i) BW, que é Avalista, bem como fiduciante de determinados Direitos Creditórios e de determinados Imóveis do Empreendimento BW;(ii) a própria Devedora, que é fiduciante de determinados Direitos Creditórios e de determinados Imóveis do Empreendimento Palazzo Lumini; e (iii) os demais Avalistas; bem como qualquer outra parte que venha a constituir garantias para fins de assegurar a quitação das Obrigações Garantidas.
<b>"Financiamento Imobiliário"</b>	O Financiamento Imobiliário concedido à Devedora, por meio da emissão da CCB, para aplicação na forma descrita na CCB, no valor de R\$ 77.000.000,00 (setenta e sete milhões de reais), a ser pago na forma, prazos e demais condições pactuadas na CCB.
<b>"Fundo de Despesas"</b>	O fundo de despesas no montante equivalente ao Limite Mínimo do Fundo de Despesas, o qual será formado por meio de desconto do referido montante sobre os recursos mantidos na Conta Centralizadora a serem disponibilizados à Devedora, observadas as regras da CCB a esse respeito.
<b>"Fundo de Liquidez"</b>	O fundo de liquidez no montante equivalente ao Limite Mínimo do Fundo de Liquidez, o qual será formado por meio de desconto do referido montante sobre os recursos mantidos na Conta Centralizadora a serem disponibilizados à Devedora, observadas as regras da CCB a esse respeito.
<b>"Fundo de Reserva"</b>	O fundo de reserva no montante equivalente ao Limite Inicial do Fundo de Reserva, o qual será formado por meio de desconto do referido montante sobre os recursos mantidos na Conta Centralizadora a serem disponibilizados à Devedora, observadas as regras da CCB a esse respeito.
<b>"Fundos"</b>	O Fundo de Despesas, o Fundo de Liquidez e o Fundo de Reserva, quando mencionados em conjunto.
<b>"Imóveis"</b>	São determinados imóveis integrantes dos Empreendimentos Garantia, conforme identificadas nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, alienados fiduciariamente pela Devedora e pela BW, respectivamente, à Emissora.
<b>"Instituição Financeiras Permitidas"</b>	As instituições financeiras nas quais as Aplicações Financeiras Permitidas devem ser mantidas. São elas: Banco Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander S.A., Banco do Brasil S.A. e Caixa Econômica Federal.
<b>"Instrução CVM nº 400"</b>	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>"Instrução CVM nº 409"</b>	A Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.



"Instrução CVM nº 414"	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 476"	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 539"	A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 583"	A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada.
"Instrução Normativa nº 1.037"	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.037, de 4 de junho de 2010.
"Instrução Normativa nº 1.530"	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014.
"Instrução Normativa nº 1.585"	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
"Investidores Qualificados"	São assim entendidos nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539: (i) Investidores Profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo 9-B da Instrução CVM nº 539; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
"Investidores Profissionais"	São aqueles definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o anexo 9-A; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes.





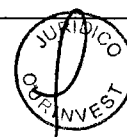
“IOF”	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
“INPC”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“IPCA”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
“IPC”	Índice de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.
“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios correspondentes a 9,00% (nove por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados conforme o disposto na Cláusula Quinta, abaixo.
“Lei nº 6.385”	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei nº 6.404”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei nº 8.668”	A Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993, conforme alterada.
“Lei nº 8.981”	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
“Lei nº 9.065”	A Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme alterada.
“Lei nº 9.249”	A Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada.
“Lei nº 9.307”	A Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada.
“Lei nº 9.430”	A Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada.
“Lei nº 9.514”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“Lei nº 9.532”	A Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada.
“Lei nº 9.718”	A Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada.
“Lei nº 9.779”	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
“Lei nº 10.637”	A Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada.
“Lei nº 10.833”	A Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Lei nº 10.931”	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Lei nº 11.101”	A Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
“Lei nº 11.033”	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Lei nº 11.053”	A Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Lei nº 12.431”	A Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011, conforme alterada.



<b>“Lei nº 12.844”</b>	A Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013, conforme alterada.
<b>“Medida Provisória nº 2158-35”</b>	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
<b>“Medida Provisória nº 2189-49”</b>	A Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
<b>“Limite Inicial do Fundo de Liquidez”</b>	O valor equivalente a 7 (sete) vezes o correspondente a 30 (trinta) dias de Juros Remuneratórios, sobre o Valor do Principal, da CCB.
<b>“Limite Inicial do Fundo de Reserva”</b>	O valor equivalente a R\$ 406.159,26 (quatrocentos e seis mil, cento e cinquenta e nove reais e vinte e seis centavos).
<b>“Limite Mínimo do Fundo de Despesas”</b>	O valor equivalente a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).
<b>“Limite Mínimo do Fundo de Liquidez”</b>	O valor equivalente 5 (cinco) vezes o montante da parcela de Juros Remuneratórios imediatamente anterior ao momento da verificação do referido limite, o que será feito pelo Financiador, mensalmente, no 5º (quinto) Dia Útil após a respectiva data de pagamento de Juros Remuneratórios.
<b>“Limite Mínimo do Fundo de Reserva”</b>	O valor equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
<b>“MDA”</b>	O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento Cetip UTM.
<b>“Obrigações Garantidas”</b>	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Garantidores por força da CCB e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com eventual cobrança dos Créditos Imobiliários, bem como, excussão das Alienações Fiduciárias, incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas do Patrimônio Separado;
<b>“Oferta Restrita”</b>	A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476.
<b>“Patrimônio Separado”</b>	O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora, as Garantias e os rendimentos auferidos com as Aplicações Financeiras Permitidas após a instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante,;



<b>"Prazo de Colocação dos CRI"</b>	O prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados do início da distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476.
<b>"Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa"</b>	O prêmio a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee</i> , em caso de amortização extraordinária facultativa, integral ou parcial, da CCB. O prêmio será equivalente aos percentuais estipulados para tanto na referida Cédula. Em qualquer hipótese, o valor de pagamento do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa à época de sua realização será calculado nos termos da cláusula 3.4. da CCB.
<b>"Preço de Integralização"</b>	O preço pelo qual os CRI serão integralizados, sendo certo que este será equivalente ao Valor Nominal Unitário na Data de Primeira Integralização ou pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração desde a Data de Primeira Integralização até a data de sua efetiva integralização.
<b>"Razão de Garantia"</b>	Os Imóveis, a partir da constituição das Aliações Fiduciárias de Imóveis até a quitação das Obrigações Garantidas, deverão representar, a todo tempo, no mínimo, 200% (duzentos por cento) do valor total das Obrigações Garantidas.
<b>"Regime Fiduciário"</b>	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.
<b>"Remuneração"</b>	A remuneração dos CRI será composta pela Atualização Monetária, acrescida dos Juros Remuneratórios.
<b>"Resolução CMN nº 4.373"</b>	A Resolução do Conselho Monetário Nacional de nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.
<b>"SPE Queen Victória"</b>	A Queen Victoria Incorporação Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Presidente Taunay, nº 552, Batel, CEP 80.430-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.941.261/0001-71.
<b>"Termo de Securitização" ou "Termo"</b>	O presente instrumento.
<b>"Titulares dos CRI" ou "Investidores"</b>	Qualquer pessoa física ou jurídica que seja detentora de CRI.
<b>"Valor da Cessão"</b>	O valor devido pela Cessionária à Cedente em contraprestação à



	cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal de cada um dos CRI, equivalente a R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.
“Valor do Principal”	O montante total da CCB, posto à disposição da Devedora, na forma de limite de crédito, nos termos da CCB.

### SEÇÃO III - CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - APROVAÇÃO

1.1. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada de acordo com a aprovação contida na deliberação tomada na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 11 de agosto de 2016, cuja ata foi registrada perante a JUCESP em 24 de agosto de 2016, sob o nº 370.206/16-2, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, o limite e condições de emissão de CRI pela Emissora, de maneira genérica para todas as suas emissões, uma vez que a emissão de CRI é a atividade fim da Emissora, bem como outorgados os poderes à diretoria para a realização de emissões de CRI.

#### CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI de sua 16ª emissão, 1ª Série, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. Valor Nominal. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes da CCB, com valor nominal total de até R\$ 77.000.000,00 (setenta e sete milhões de reais) na Data de Emissão da CCB, adicionado do valor equivalente aos Juros Remuneratórios, no período compreendido entre a Data de Liberação, conforme definida na CCB (e, portanto, Data de Primeira Integralização dos CRI) e a Data de Vencimento dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

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

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

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

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

2.4. Liberação dos Recursos. A totalidade dos recursos captados com a(s) tranche(s) de integralização dos CRI ficará retida na Conta Centralizadora, devendo ser disponibilizada pela Emissora à Devedora, na Conta da Devedora, após o cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes elencadas na cláusula primeira da CCB.



2.5. Os CRI da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita e serão distribuídos pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, sendo admitido ágio ou deságio, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Instrução CVM nº 476, desde que ofertados em condição de igualdade aos investidores.

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

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

- (i) Emissão. 16ª;
- (ii) Série. 1ª;
- (iii) Quantidade de CRI. 77.000 (setenta e sete mil) CRI
- (iv) Valor global da Emissão. R\$ 77.000.000,00 (setenta e sete milhões de reais), na Data de Emissão;
- (v) Valor Nominal Unitário. R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (vi) Juros Remuneratórios. Spread de 9,00% a.a. (nove por cento ao ano), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados conforme o disposto na Cláusula Quinta, abaixo;
- (vii) Atualização Monetária. Mensal, de acordo com a variação acumulada do IPCA, calculada conforme o disposto na Cláusula Quinta, abaixo;
- (viii) Periodicidade de pagamento da amortização e dos Juros Remuneratórios. De acordo com o cronograma de pagamentos constante do Anexo I a este Termo de Securitização;
- (ix) Regime Fiduciário. Sim;
- (x) Garantias. Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas e o Fundo de Liquidez;
- (xi) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira. B3;
- (xii) Data de Emissão. 26 de abril de 2019;
- (xiii) Local de Emissão. São Paulo/SP;
- (xiv) Data de Vencimento Final. 17 de maio de 2024;
- (xv) Prazo de Emissão. 1.848 (um mil, oitocentos e quarenta e oito) dias, sendo o primeiro pagamento de amortização de acordo com a tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização; e
- (xvi) Riscos. Conforme Cláusula Décima Nona - "Fatores de Risco" deste Termo de Securitização.

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

3.3. Oferta Restrita. A emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e está



automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476. A Oferta Restrita será registrada perante a ANBIMA, nos termos do artigo 1º, parágrafo 2º, do Código ANBIMA e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, expedida pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA.

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

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

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, em uma ou mais Datas de Integralização dos CRI, devendo os respectivos Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

- (i) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM e será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para informar a sua base de dados; e
- (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476.

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

3.4. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, atingindo, deste modo, o montante de 100% (cem por cento) da Emissão, o que deverá ocorrer dentro do Prazo de Colocação dos CRI, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

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

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

3.4.3. A restrição prevista na Cláusula 3.4.2., acima, não é aplicável no caso dos CRI cuja distribuição tenha sido objeto de garantia firme de colocação pelo Coordenador Líder, nos termos do inciso II, do artigo 13 da Instrução CVM nº 476, observando-se as restrições previstas nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM nº 476.

3.4.4. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385, e da Instrução CVM nº 400 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.



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

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

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

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

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

#### CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

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

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

#### CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO

5.1. A Remuneração dos CRI será composta pela Atualização Monetária, com base na variação acumulada do IPCA, acrescida dos Juros Remuneratórios, ambos incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizados monetariamente, com base na variação acumulada do IPCA. O primeiro período de capitalização será compreendido desde a Data de Primeira Integralização, inclusive, ou a Data de pagamento de juros imediatamente anterior, inclusive, até a respectiva Data de pagamento de juros, exclusive no caso dos demais Períodos de Capitalização, cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou na data em que ocorrer a liquidação dos CRI em razão de resgate antecipado dos CRI ou de uma amortização extraordinária, exclusive (sendo cada um de tais períodos doravante designado simplesmente e individualmente "Período de Capitalização"). A Remuneração dos CRI que será capitalizada, na forma indicada nesta Cláusula, calculada de acordo com a seguinte fórmula, observado o disposto abaixo:

$$SDa = SDmant \times C,$$

onde:



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

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

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

$$C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right], \text{ onde } \eta$$

$n$  = número total de índices considerados na atualização do ativo, sendo  $n$  um número inteiro;

$NI_k$  = Valor do número índice do IPCA, divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário, inclusive ("Mês  $k$ "). Por exemplo, se a Data de Aniversário for no mês de "setembro", utilizar-se-á o IPCA divulgado no mês de "agosto";

$NI_{k-1}$  = Valor do número índice do IPCA, divulgado no mês anterior ao Mês " $k$ ";

$dcp$  = Número de dias corridos entre a Data de Primeira Integralização e a data de cálculo, para o primeiro período de capitalização, para os demais períodos a Data de Aniversário imediatamente anterior e data de cálculo, sendo " $dcp$ " um número inteiro; e

$dct$  = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário, sendo " $dct$ " um número inteiro.

5.1.1. Considera-se a Data de Aniversário como todo dia 15 (quinze) de cada mês (conforme estipulado na "Seção II – Termos Definidos" deste instrumento), sendo a primeira, o dia 15/04/19.

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

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

5.1.4. A aplicação do IPCA ou de qualquer índice substituto mencionado acima, quando for o caso, ocorrerá sempre na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente instrumento ou qualquer





outra formalidade, exceto se a definição do índice substituto exigir acordo entre as Partes, de acordo com o disposto na Cláusula 5.1.3., acima. Nessa hipótese, será necessária uma Assembleia Geral para definir o referido índice.

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

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

onde:

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

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

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

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

onde:

$i$  = 9,0000%; e

$dcp$  = conforme definido acima;

$dct$  = conforme definido acima.

5.1.6. A Remuneração será devida desde a Data de Primeira Integralização, inclusive, ou a Data de pagamento de juros imediatamente anterior (inclusive) até a respectiva Data de pagamento de juros e será paga em parcelas mensais a partir da Data de Primeiro Pagamento, sendo o pagamento da Remuneração devido em cada Data de Pagamento relacionada no cronograma de pagamentos constante no Anexo I deste Termo de Securitização (sendo cada data indicada no Anexo I uma Data de Pagamento), observado o disposto na Cláusula 5.2 abaixo, referente à prorrogação de prazos.

5.2. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente dos CRI (i) até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem que haja nenhum acréscimo aos valores a serem pagos; e (ii) pelo número de dias necessários para assegurar que entre a data do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e a data do pagamento das obrigações referentes aos CRI sempre decorram até 2 (dois) Dias Úteis, sendo os valores de pagamento aqueles apurados conforme definido no Período de Capitalização, sem qualquer acréscimo, com exceção da data de vencimento.

## CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI

6.1. Amortização Ordinária dos CRI. Os CRI serão ordinariamente amortizados nas datas e montantes estipulados no cronograma de pagamentos constante do Anexo I a este Termo de Securitização.

6.2. Amortização Extraordinária Compulsória e Amortização Extraordinária Facultativa. Nos termos da CCB,



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

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

6.3. Prêmio de Amortização Antecipada Facultativa. Em caso de amortização antecipada facultativa do saldo devedor da CCB, seja essa amortização parcial ou total, o Prêmio de Amortização Antecipada Facultativa será aplicável e deverá ser acrescido ao valor da respectiva amortização da Cédula.

#### CLÁUSULA SÉTIMA – ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS

7.1. Ordem de Alocação de Recursos. Observada a ordem de utilização de recursos oriundos dos Direitos Creditórios estabelecida na CCB, outros valores depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não apenas, valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) recomposição dos Fundos;
- (ii) multas moratórias e juros moratórios, se houver;
- (iii) pagamento dos juros dos CRI;
- (iv) pagamento de principal dos CRI; e
- (v) liberação de recursos para a Devedora, desde que (a) cumpridas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias; e (b) assim solicitado pela Devedora.

#### CLÁUSULA OITAVA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

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

8.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar no vencimento antecipado da CCB, e conseqüentemente dos CRI. Nessas hipóteses, caberá à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre o vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI.

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

8.1.3. Observado o disposto na Cláusula 14.4., abaixo, caso a Assembleia Geral convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou



segunda convocação, o quórum mínimo exigido neste Termo de Securitização para declaração do vencimento antecipado não seja alcançado, a CCB e, portanto, os CRI, não serão considerados como antecipadamente vencida e será formalizada uma ata de Assembleia Geral constatando a não declaração do vencimento antecipado.

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

## CLÁUSULA NONA - GARANTIAS

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

9.2. Aval. Os Avalistas constituíram-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretroatável, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora por todas as Obrigações Garantidas podendo ser demandados até o cumprimento total e integral das mesmas.

9.2.1. As obrigações decorrentes da CCB serão cumpridas pelos Avalistas, mesmo que o adimplemento destas não for exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora. De forma que, o Aval somente extinguir-se-á após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

9.3. Alienação Fiduciária dos Imóveis. Em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, a Devedora e a BW constituíram, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, as Alienações Fiduciárias dos Imóveis, em favor da Emissora.

9.3.1. As Alienações Fiduciárias deverão ser mantidas válidas e em vigor até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas.

9.3.2. Até o adimplemento integral da CCB, os Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis deverão a todo o tempo observar a Razão de Garantia, sendo certo que, no caso de constatação, a qualquer tempo, de que a Razão de Garantia é inferior àquela estabelecida na CCB, deverão ser adotar os procedimentos, previstos na cláusula sexta da CCB, de amortização extraordinária e compulsória proporcional do saldo devedor da CCB, para fins de recomposição da Razão de Garantia.

9.3.3. Verificada a inadimplência da Devedora, com relação às Obrigações Garantidas, e declarado vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, fica a Emissora, respeitados os termos dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis, autorizada a consolidar, na pessoa da Emissora, a propriedade fiduciária dos Imóveis.

9.4. Cessão Fiduciária. Em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, a Devedora e a BW constituíram a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios. Os Direitos Creditórios são oriundos de futuras vendas dos Imóveis, os quais integram os Empreendimentos Garantidas e a Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

9.5. Fundo de Despesas. Nos termos da CCB, será constituído na Conta Centralizadora o Fundo de Despesas com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos a serem disponibilizados à Devedora, no montante do Limite Mínimo do Fundo de Despesas.

9.5.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Cessionária para cobrir despesas da operação que não possam ser precisamente previstas neste momento, tais como, mas não apenas: (i)



pagamento de tributos ou encargos incidentes ou que venham a incidir sobre os Créditos Imobiliários, CCB e/ou sobre a sua cessão à Cessionária, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo *gross up*; (ii) pagamento de todos e quaisquer custos relacionados ao registro das Garantias perante os cartórios competentes, bem como quaisquer pagamentos de custas judiciais, emolumentos e demais taxas, caso a Devedora não o faça, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando a excussão/execução das Garantias; e (iii) pagamento de todas e quaisquer despesas oriundas dos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, bem como custos com o registro, averbação e formalização dos referidos aditamentos, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido, conforme instruções da Cessionária, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor, entre outros.

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

9.5.3. A recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora, na forma prevista na Cláusula 9.5.2. acima, dar-se-á mediante envio de prévia comunicação, pela Cessionária, com cópia para o Agente Fiduciário, informando o montante que a Devedora deverá recompor do Fundo de Despesas, o qual deverá ser transferido pela Devedora para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contado a partir do envio da referida notificação. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.

9.5.4. Eventuais valores existentes no Fundo de Despesas que excedam o Limite Mínimo do Fundo de Despesas serão utilizados na seguinte ordem: (i) eventual recomposição dos limites mínimos dos outros Fundos, conforme necessário; e, sempre e quando a Devedora e/ou os Garantidores não tenham descumprido qualquer das obrigações assumidas nos Documentos da Operação (ii) eventual devolução à Devedora, por meio depósito dos recursos excedentes na Conta da Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que a Devedora solicitar a liberação do referido excedente.

9.6. Fundo de Reserva. Nos termos da CCB, será constituído na Conta Centralizadora o Fundo de Reserva, com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos a serem disponibilizados à Devedora, no montante do Limite Inicial do Fundo de Reserva.

9.6.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Cessionária para cobrir despesas iniciais e recorrentes descritas na cláusula décima da CCB.

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

9.6.3. A recomposição do Fundo de Reserva pela Devedora, na forma prevista na Cláusula 9.6.2., acima, dar-se-á mediante envio de prévia comunicação, pela Cessionária, com cópia para o Agente Fiduciário, informando o montante que a Devedora deverá recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pela Devedora para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do envio da referida notificação. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.

9.6.4. Eventuais valores existentes no Fundo de Reserva que excedam o Limite Mínimo do Fundo de Reserva serão utilizados na seguinte ordem: (i) eventual recomposição dos limites mínimos dos outros Fundos, conforme necessário; e, sempre e quando a Devedora e/ou os Garantidores não tenham



descumprido qualquer das obrigações assumidas nos Documentos da Operação (ii) eventual devolução à Devedora, por meio depósito dos recursos excedentes na Conta da Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que a Devedora solicitar a liberação do referido excedente.

9.7. Fundo de Liquidez. Nos termos da CCB, será constituído na Conta Centralizadora o Fundo de Liquidez com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos a serem disponibilizados à Devedora, no montante inicial equivalente ao Limite Mínimo do Fundo de Liquidez, na data de integralização da totalidade dos CRI.

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

9.7.2. A recomposição do Fundo de Liquidez pela Devedora, na forma prevista na Cláusula 9.7.1., acima, dar-se-á mediante envio de prévia comunicação, pela Cessionária, com cópia para o Agente Fiduciário, informando o montante que a Devedora deverá recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pela Devedora para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do envio da referida notificação. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.

9.7.3. Eventuais valores existentes no Fundo de Liquidez que excedam o Limite Mínimo do Fundo de Liquidez serão utilizados na seguinte ordem: (i) eventual recomposição dos limites mínimos dos outros Fundos, conforme necessário; e, sempre e quando a Devedora e/ou os Garantidores não tenham descumprido qualquer das obrigações assumidas nos Documentos da Operação (ii) eventual devolução à Devedora, por meio depósito dos recursos excedentes na Conta da Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que a Devedora solicitar a liberação do referido excedente.

9.7.4. Nos termos da CCB, sempre e quando a Devedora e os Garantidores não tenham deixado de cumprir qualquer obrigação prevista em qualquer dos Documentos da Operação, a Emissora deverá devolver à Devedora parte dos recursos retidos no Fundo de Liquidez, o que será feito da seguinte forma: (i) no último Dia Útil de agosto de 2019, o Financiador sacará do Fundo de Liquidez quaisquer recursos que excederem o montante equivalente a 6 (seis) vezes o valor da parcela de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, e destinará esses recursos excedentes à Devedora, por meio de depósito na Conta da Devedora, ou em outra conta corrente de sua titularidade, a ser tempestivamente indicada pela Devedora; e (ii) no último Dia Útil de setembro de 2019, o Financiador sacará do Fundo de Liquidez quaisquer recursos que excederem o montante equivalente o Limite Mínimo do Fundo de Liquidez, e destinará esses recursos excedentes à Devedora, também por meio de depósito na Conta da Devedora, ou em outra conta corrente de sua titularidade, a ser tempestivamente indicada pela Devedora.

9.8. Sem prejuízo do disposto acima, caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos titulares dos CRI, a Emissora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outro Fundo e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas. Essa hipótese não altera em qualquer aspecto as obrigações da Devedora em cumprir suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias, tais como a obrigação de recomposição de todos os Fundos, conforme regras acima estipuladas, bem como a obrigação de pagamento das Obrigações Garantidas.

9.9. Ordem de Execução/Excussão. Caberá à Emissora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Emissora, para satisfação das Obrigações Garantidas. Em caso de vencimento



antecipado, a ordem de excussão das Garantias será determinada pela Emissora e deverá refletir a ordem estipulada pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral.

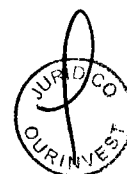
#### CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

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

10.2.1. O referido relatório trimestral deverá incluir:

- (i) Data base do relatório;
- (ii) Dados Gerais:
  - (a) Securitizadora;
  - (b) Emissão;
  - (c) Série;
  - (d) Valor Inicial Nominal por CRI na Data de Emissão dos CRI (R\$);
  - (e) Quantidade de CRI;
  - (f) Valor Inicial Nominal da Série na Data de Emissão dos CRI;
  - (g) Data de Emissão dos CRI;
  - (h) Data de Vencimento dos CRI;
  - (i) Atualização Monetária;
  - (j) Juros Remuneratórios da CCB; e
  - (k) Juros Remuneratórios dos CRI.
- (iii) Valor Atual por CRI:
  - (a) Principal;
  - (b) Atualização Monetária;
  - (c) Juros; e
  - (d) Total.
- (iv) Valor Atual da Emissão:
  - (a) Principal;



- (b) Atualização Monetária;
  - (c) Juros Remuneratórios; e
  - (d) Total.
- (v) Lastro da Emissão:
- (a) Valor Total de Fluxo Recebido pela Emissora nos Últimos 30 (trinta) dias corridos;
  - (b) Valor Atual Total dos Créditos Imobiliários;
  - (c) Valor Atual Total dos Créditos Imobiliários em Atraso (acima de noventa dias corridos); e
  - (d) o valor aplicado dos Fundos.
- (vi) Garantias:
- (a) Valor das Garantias, dividido por Residenciais e Comerciais, juntamente com o respectivo laudo de avaliação, se for o caso, nos termos da CCB;
  - (b) Cálculo da Razão de Garantia;
  - (c) Concentrações Regionais;
  - (d) Concentração Comercial; e
  - (e) Histórico de venda dos Imóveis, conforme previsto na CCB.

10.3. A Emissora obriga-se a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo na CVM. O referido relatório do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os dados referentes aos controladores, às controladas, às sociedades sob controle comum, às coligadas, e aos integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

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

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

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



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

11.1. Regime Fiduciário. Na forma dos artigos 9º e 10 da Lei nº 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre a CCI representativa dos Créditos Imobiliários, os Contratos de Garantia, a Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o Fundo de Liquidez e o Fundo de Reserva.

11.2. Separação Patrimonial. Os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora, os Contratos de Garantia, o Fundo de Despesas, Fundo de Liquidez e o Fundo de Reserva estão sob Regime Fiduciário e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate dos CRI.

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

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

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

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

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

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - AGENTE FIDUCIÁRIO

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



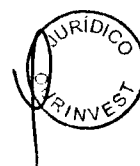


12.2. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (ii) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no Termo de Securitização sendo certo que (i) verificou que os Contratos de Garantia são, em conjunto, suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura do presente Termo de Securitização, conforme informações prestadas pela Emissora e pelos valores atribuídos pela Emissora, Cedente e Garantidores; (ii) verificará a constituição e exequibilidade dos Contratos de Garantia quando os registros forem registradas junto aos cartórios de registro de imóveis competentes e/ou cartório de registros de títulos e documentos nos prazos previstos nos Documentos da Operação.

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

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas aos Contratos de Garantia, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (x) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) verificar a regularidade da constituição dos Contratos de Garantia, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos



nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;

- (xii) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) intimar a Cedente a reforçar os Contratos de Alienação Fiduciária, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, Devedora ou da Cedente, conforme o caso;
- (xv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvii) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares a comprovação de liquidação dos CRI em circulação à época da extinção do Regime Fiduciário;
- (xviii) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404;
- (xix) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) comunicar aos Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas aos Contratos de Garantia e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxii) deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo abaixo:
  - (a) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
  - (b) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Titulares dos CRI;
  - (c) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora (se houver) relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o



interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;

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

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

12.4. O Agente Fiduciário receberá da Devedora, observados o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva:  
(i) uma remuneração anual, conforme disposto no item (ii) da cláusula 10.1.2. da CCB.

12.4.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional por hora-homem de trabalho dedicado, conforme disposto no item (iv) da cláusula 10.1.2. da CCB.



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

12.4.3. A remuneração referida nas Cláusulas 12.4., 12.4.1. e 12.4.2., acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação a este CRI, remuneração esta que será calculada pro rata die.

12.4.4. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 12.4., acima, estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die, se necessário.

12.4.5. As parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas, anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou ainda na impossibilidade de atualização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário.

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

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

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

12.4.9. A remuneração referida nas Cláusulas 12.4., 12.4.1. e 12.4.2., acima, não inclui as despesas, ordinárias e extraordinárias, incorridas na vigência da prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente, as publicações em geral, como edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, conforme o caso, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, bem como notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como despesas com *conference call* e contatos telefônicos, custas e despesas cartorárias, as quais serão cobertas pelo Fundo de Despesas e/ou pelo Fundo de Reserva, nos termos da CCB, ou, ainda, na sua insuficiência, pelos Investidores, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, e, ainda, na insuficiência do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva, pelos Investidores, observando-se, neste último caso, que a Emissora e a Devedora serão comunicadas sobre tais



despesas, sempre que possível, previamente e por escrito, para pagamento das despesas incorridas pelo Agente Fiduciário.

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

12.4.10. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas, se assim possível, e adiantadas pelo Fundo de Despesas e/ou pelo Fundo de Reserva. Tais despesas a serem adiantadas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelo Fundo de Despesas e/ou pelo Fundo de Reserva, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, sendo certo que, na hipótese de insuficiência de recursos no âmbito do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reservas, tais despesas serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI, devendo ser reembolsadas pela Devedora ou com os recursos decorrentes da excussão das Garantias, quando suficientes.

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

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

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

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

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

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

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

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

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



hipótese em que a Assembleia Geral venha a deliberar assunção da administração do Patrimônio Separado na forma acima e sobre tal liquidação.

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

13.3. A Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última, conforme disposto no item (i) da cláusula 10.1.2. da CCB.

13.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a critério da Assembleia Geral, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não conforme disposto nas Cláusulas 13.1. a 13.3., acima:

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

13.4.1. A ocorrência (i) qualquer dos eventos acima descritos; (ii) um Evento de Vencimento Antecipado; ou (iii) eventuais eventos de inadimplemento; deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 20 (vinte) Dias Úteis a contar da ciência pela Emissora. O descumprimento pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - ASSEMBLEIA GERAL

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

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

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



- (v) a modificação das características atribuídas aos CRI.

14.3. A Assembleia Geral poderá ser convocada:

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

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

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

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

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

14.7. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

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

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



para este caso o quórum estabelecido na Cláusula 14.8., acima.

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

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

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

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

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

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

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

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- (iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;





- (iv) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (v) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (vi) despesas com a publicação de atos societários da Emissora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- (viii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (ix) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelo Patrimônio Separado;
- (x) os tributos incidentes sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e a Garantia, desde que os Titulares dos CRI sejam considerados responsáveis tributários;
- (xi) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xii) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- (xiii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCB;
- (xiv) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCB;
- (xv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;
- (xvi) remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias;
- (xvii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas que: (a) forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus



administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas; ou (b) sejam de responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuída como de sua responsabilidade;

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

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



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

15.1.3. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 15.1., acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, independentemente de subordinação, sendo aplicáveis os mesmos procedimentos de reembolso, pela Devedora, estabelecidos na Cláusula 15.1.1., acima.

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

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

15.2. Taxa de Administração da Emissora pela Administração do Patrimônio Separado. A Emissora receberá uma remuneração pela administração do patrimônio separado equivalente a R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) por mês, a partir do mês de emissão dos CRI, corrigido anualmente pelo IPCA.

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

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



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

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 15.1., acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, quando houver insuficiência do Patrimônio Separado, sem a devida recomposição por parte da Devedora; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

15.4.2. Em razão do quanto disposto no item (ii) da Cláusula 15.4., acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCB; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCB; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

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

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

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a



aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

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

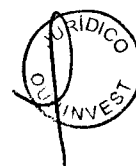
Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste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

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

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

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

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



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

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

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



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

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

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

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei nº 8.981).

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

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

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

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



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

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

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

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

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8.426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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

## CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICIDADE

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

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

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





## CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

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

## CLÁUSULA DÉCIMA NONA – FATORES DE RISCO

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

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

#### *Política Econômica do Governo Federal*

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

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

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

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

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



tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

#### Efeitos da Política Anti-Inflacionária

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

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

#### Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

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

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

#### Mudanças na economia global e outros mercados emergentes

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

#### Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

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

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

Nos últimos anos o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do Produto Interno Bruto tem



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

#### Riscos Relacionados ao Emissor

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



cobrança dos créditos relativos aos CRAs. Não existe garantia de conseguirmos ativos disponíveis para compra.

#### Companhia de Capital Aberto

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

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

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

#### Riscos relacionados aos seus acionistas

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

#### Riscos relacionados às suas controladas e coligadas

A Emissora não possui empresas controladas ou coligadas.

#### Riscos relacionados aos seus fornecedores

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

#### Riscos relacionados aos seus clientes

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

#### Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atue

Efeitos relacionados ao Setor de Securitização do Agronegócio. Os riscos a que estão sujeitos os titulares de CRAs podem variar significativamente, e podem incluir, sem limitação, perdas em decorrência de condições



climáticas desfavoráveis, pragas ou outros fatores naturais, redução de preços de commodities do setor agrícola nos mercados nacional e internacional, alterações em políticas de concessão de crédito que possam afetar a renda dos agricultores e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagamento, bem como outras crises econômicas que possam afetar o setor agropecuário em geral, falhas na constituição de garantias reais, insuficiência das garantias prestadas e impossibilidade de execução por perda ou desvio dos bens objeto da garantia.

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

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

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

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

##### Perda de pessoal importante

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



negativamente a Devedora.

Risco relacionado a Débitos Fiscais Federais

A Devedora celebrou e mantém determinados parcelamentos de dívidas junto à Receita Federal do Brasil cujos saldos perfazem, na presente data, aproximadamente R\$17.000.000,00 (dezessete milhões de reais). A Garantidora, BW, celebrou e mantém determinados parcelamentos de dívidas junto à Receita Federal do Brasil cujos saldos perfazem, na presente data, aproximadamente R\$1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais). Neste sentido, foram apresentadas as respectivas Certidões Positivas com Efeitos de Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União atestando que tais parcelamentos estão sendo quitados em dia, e que, portanto, os débitos fiscais estão com exigibilidade suspensa. Nada obstante, na hipótese de inadimplemento de qualquer dos parcelamentos, a Receita Federal poderá eventualmente pleitear a constrição dos Imóveis, o que poderá afetar a garantia. Se isto ocorrer, os Titulares dos CRI podem ser prejudicados.

Risco relacionado a Débitos Fiscais Municipais (IPTU)

Os Imóveis integrantes dos Empreendimento Palazzo possuem débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU dos exercícios de 2016 a 2018 inseridos em programas de parcelamento junto à Municipalidade, com o valor total de aproximadamente R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais). Tais parcelamentos estão sendo quitados em dia até a presente data, conforme comprovam Certidões de Débitos Positivas com Efeitos de Negativa emitidas pela Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura Municipal de Curitiba/PR. Entretanto, caso haja descumprimento dos parcelamentos, a Municipalidade poderá pleitear a constrição dos Imóveis e sua posterior alienação em hasta pública, afetando a garantia, uma vez que débitos de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU possuem natureza *propter rem*, servindo o próprio bem imóvel à satisfação da dívida na hipótese inadimplemento. Se isto ocorrer, os Titulares dos CRI podem ser prejudicados.

Risco relacionado a Dívidas Trabalhistas

Na presente data, a Devedora possui passivo em potencial decorrentes de perdas possíveis/prováveis em sede de reclamações trabalhistas estimados em aproximadamente R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais). Na hipótese de a devedora não arcar com estas obrigações quando de sua execução, os credores prejudicados poderão pleitear a desconstituição das Garantias. Se isto ocorrer, os Titulares dos CRI podem ser prejudicados.

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

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

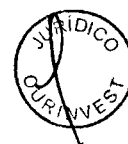
A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

Risco de crédito

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

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para



pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

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

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

A Alienação Fiduciária prestada em favor dos Créditos Imobiliários poderá não estar constituída quando da liquidação da Oferta. Caso a Alienação Fiduciária não venha a ser constituída no prazo estipulado no Contratos de Alienação Fiduciária, haverá o vencimento antecipado da CCB com a consequente amortização antecipada dos CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ter dificuldades de reinvestimentos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. As seguintes matérias precisam ser aprovadas por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em presentes na Assembleia Geral: (i) insolvência da Emissora; (ii) ocorrência dos eventos mencionados na Cláusula 13.4., acima; (iii) as alterações e renúncias feitas pela Emissora em relação à ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização; (iv) declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 8.1., acima. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias Gerais, as matérias acima referidas não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Riscos Financeiros

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

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

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

Risco de Estrutural

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



Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre os Imóveis

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

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado

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

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

Restrição à negociação

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

Risco da existência de Credores Privilegiados

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

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

Riscos relacionados à Tributação dos CRI





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

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

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

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei nº 9.514, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 826.755,00 (oitocentos e vinte e seis mil setecentos e cinquenta e cinco) que corresponde a pouco menos de 1,07% (um inteiro e sete décimos por cento) do total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de investidores

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias Gerais, eventuais deliberações poderão não ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Ademais, o titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

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

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

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

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e



juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

#### Riscos de Insuficiência dos Contratos de Alienação Fiduciária

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

#### Risco de não Formalização dos Contratos de Garantia

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

#### Risco de recebimento dos direitos creditórios envolvidos na Cessão Fiduciária.

A existência dos direitos creditórios envolvidos na Cessão Fiduciária depende da efetiva alienação dos Imóveis pela Devedora e/ou pelas Fiduciárias, e da posterior celebração e registro de instrumento aditivo para que sejam cedidos fiduciariamente os direitos creditórios oriundos de tal venda. No entanto, nesta data não é possível estimar quando serão realizadas as eventuais vendas, motivo pelo qual o recebimento de direitos creditórios poderá não se concretizar durante a vigência da emissão de CRI e a expectativa de recebimento de recursos envolvidos na Cessão Fiduciária poderá ser impactada negativamente.

#### Risco de substituição dos Imóveis

Conforme estabelecido na CCB, os Imóveis poderão ser substituídos e/ou reforçadas por outros imóveis que cumpram cumulativamente todos os critérios de elegibilidade previstos na CCB, sem a necessidade de prévia aprovação pelos Titulares dos CRI. Não há como assegurar que os Novos Imóveis (conforme definido na CCB), possuirão as mesmas características e atributos que aos Imóveis que atualmente compõem o Contrato de Alienação Fiduciária. Nesse sentido, caso novos imóveis preencham todos os critérios de elegibilidade previstos na CCB, os Titulares dos CRI não poderão questionar a substituição e/ou reforço dos Imóveis no âmbito da Alienação Fiduciária.

#### Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado

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

#### Risco Decorrente de Discussões Judiciais



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

#### Riscos relacionados à ausência de Habite-se nos Imóveis objeto de Alienação Fiduciária

Os Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis estão situados nos Empreendimentos Garantia, para os quais ainda não foram obtidos os Certificados de Vistoria e Conclusão de Obras (Habite-se). Referido documento é obtido a partir de vistoria realizada pelo órgão competente e visa a atestar que as obras foram realizadas de acordo com os parâmetros e diretrizes aprovados pela Municipalidade, sempre e quando o respectivo imóvel esteja em condições adequadas de habitabilidade. A inexistência deste documento poderá levar à interdição dos Imóveis objeto de Alienação Fiduciária, o que poderá prejudicar sua venda na hipótese de execução dessas Garantias e, caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

#### Riscos relacionados à Alienação Fiduciária de Fração Ideal

A garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobre determinados, será constituída sobre a fração ideal, o que pode trazer dificuldades na eventual excussão da referida Garantia e, conseqüentemente afetar a liquidez da execução da Alienação Fiduciária de Imóveis, uma vez que, um imóvel em condomínio pode contar com interessados no respectivo leilão e, ainda, a preferência de aquisição dos imóveis a que fazem jus aos demais condôminos deverá ser observada no momento da venda em leilão do referido imóvel. Caso isso aconteça os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Adicionalmente, eventuais decisões judiciais ou arbitrais que não reconheçam a possibilidade de constituição da Alienação Fiduciária de Fração Ideal sem a autorização dos condôminos poderão desconstituir a Alienação Fiduciária de Imóveis, passando os Créditos Imobiliários a não contarem mais com essa garantia sobre o respectivo Imóvel, ocasionando um Evento de Vencimento Antecipado. Caso isso aconteça os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

#### Risco Relacionado à Liquidez dos Imóveis

Os Imóveis integrantes da Alienação Fiduciária de Imóveis são unidades imobiliárias destinadas ao mercado de alto padrão e, como tal, tem valores individuais de venda elevados em relação ao mercado imobiliário da região. O alto preço dos imóveis pode afetar sua probabilidade de venda, incluindo em eventual leilão.

#### Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

20.2. Prevalência das Disposições do Termo de Securitização. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições



não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

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

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

#### CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – NOTIFICAÇÕES

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

**OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar

Cerqueira Cesar, São Paulo/SP

CEP 01451-011

At.: José Eduardo Queiroz de Freitas e/ou Priscila Bianchi Salomão

Telefone: (11) 3146-8611 / 3146-8613

E-mail: [operacao@ourinvest-re.com.br](mailto:operacao@ourinvest-re.com.br)

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

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Pinheiros

CEP: 01452-000, São Paulo – SP

At: Flavio Scarpelli / Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br); [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de precificação de ativos)

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

#### CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – FORO

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

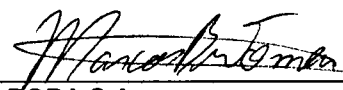
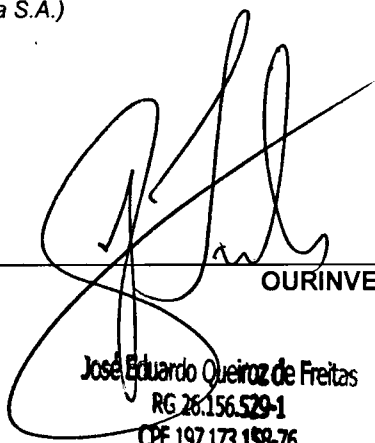
O presente Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 26 de abril de 2019.

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



(Página de assinaturas 1/2 do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 16ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)



OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

**José Eduardo Queiroz de Freitas**

RG 26.156.529-1

CPF 197.173.158-76

Nome:

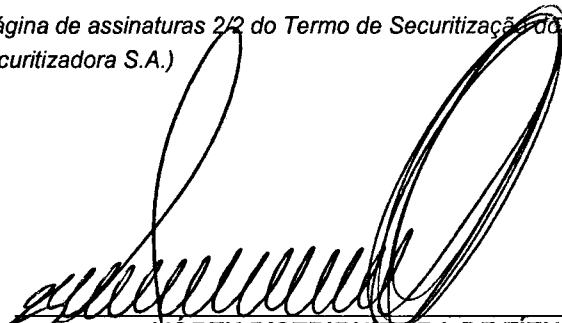
Cargo:

**Marcos Bertomeu**

CPF: 368.058.678-78



(Página de assinaturas 2/2 do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 16ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)



VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

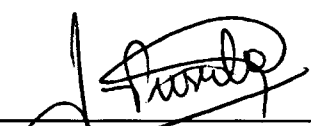
Nome:  
Cargo:

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroz  
RG 15461802000-3  
009.635.843-24


Nome:  
Cargo:

Flávio Scarpelli Souza  
CPF: 293.224.508-27

TESTEMUNHAS:

1. 

Nome: Isclia Bianchi Salomão  
CPF/MF nº: RG: 45.876.251-9  
CPF: 389.968.598-59

2. 

Nome: Amanda Albertini Barros  
CPF/MF nº: CPF: 412.723.448-27



**Tabela de Amortização dos CRI**

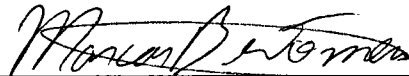
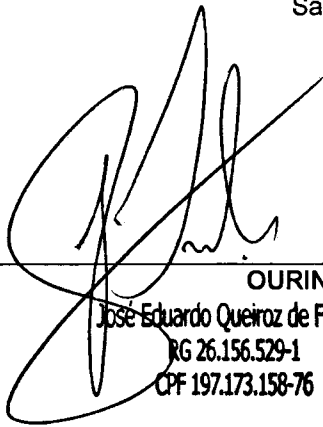
Número do Pagamento	Data de Cálculo	Data Pagamento da CCB	Data de Liquidação dos CRI	Amortização (%)	Pagamento de Juros
1	15/06/2019	17/06/2019	18/06/2019	-	S
2	15/07/2019	16/07/2019	17/07/2019	-	S
3	15/08/2019	16/08/2019	19/08/2019	-	S
4	15/09/2019	16/09/2019	17/09/2019	-	S
5	15/10/2019	16/10/2019	17/10/2019	-	S
6	15/11/2019	18/11/2019	19/11/2019	-	S
7	15/12/2019	16/12/2019	17/12/2019	-	S
8	15/01/2020	16/01/2020	17/01/2020	-	S
9	15/02/2020	17/02/2020	18/02/2020	-	S
10	15/03/2020	16/03/2020	17/03/2020	-	S
11	15/04/2020	16/04/2020	17/04/2020	-	S
12	15/05/2020	18/05/2020	19/05/2020	-	S
13	15/06/2020	16/06/2020	17/06/2020	2,0833%	S
14	15/07/2020	16/07/2020	17/07/2020	2,1276%	S
15	15/08/2020	17/08/2020	18/08/2020	2,1739%	S
16	15/09/2020	16/09/2020	17/09/2020	2,2222%	S
17	15/10/2020	16/10/2020	19/10/2020	2,2727%	S
18	15/11/2020	16/11/2020	17/11/2020	2,3255%	S
19	15/12/2020	16/12/2020	17/12/2020	2,3809%	S
20	15/01/2021	18/01/2021	19/01/2021	2,4390%	S
21	15/02/2021	17/02/2021	18/02/2021	2,5000%	S
22	15/03/2021	16/03/2021	17/03/2021	2,5641%	S
23	15/04/2021	16/04/2021	19/04/2021	2,6315%	S
24	15/05/2021	17/05/2021	18/05/2021	2,7027%	S
25	15/06/2021	16/06/2021	17/06/2021	2,7777%	S
26	15/07/2021	16/07/2021	19/07/2021	2,8571%	S
27	15/08/2021	16/08/2021	17/08/2021	2,9411%	S
28	15/09/2021	16/09/2021	17/09/2021	3,0303%	S
29	15/10/2021	18/10/2021	19/10/2021	3,1250%	S
30	15/11/2021	16/11/2021	17/11/2021	3,2258%	S
31	15/12/2021	16/12/2021	17/12/2021	3,3333%	S
32	15/01/2022	17/01/2022	18/01/2022	3,4482%	S
33	15/02/2022	16/02/2022	17/02/2022	3,5714%	S
34	15/03/2022	16/03/2022	17/03/2022	3,7037%	S
35	15/04/2022	18/04/2022	19/04/2022	3,8461%	S
36	15/05/2022	16/05/2022	17/05/2022	4,0000%	S
37	15/06/2022	17/06/2022	20/06/2022	4,1666%	S
38	15/07/2022	18/07/2022	19/07/2022	4,3478%	S
39	15/08/2022	16/08/2022	17/08/2022	4,5454%	S
40	15/09/2022	16/09/2022	19/09/2022	4,7619%	S
41	15/10/2022	17/10/2022	18/10/2022	5,0000%	S
42	15/11/2022	16/11/2022	17/11/2022	5,2631%	S
43	15/12/2022	16/12/2022	19/12/2022	5,5555%	S
44	15/01/2023	16/01/2023	17/01/2023	5,8823%	S
45	15/02/2023	16/02/2023	17/02/2023	6,2500%	S
46	15/03/2023	16/03/2023	17/03/2023	6,6666%	S
47	15/04/2023	17/04/2023	18/04/2023	7,1428%	S
48	15/05/2023	16/05/2023	17/05/2023	7,6923%	S
49	15/06/2023	16/06/2023	19/06/2023	8,3333%	S
50	15/07/2023	17/07/2023	18/07/2023	9,0909%	S
51	15/08/2023	16/08/2023	17/08/2023	10,0000%	S
52	15/09/2023	18/09/2023	19/09/2023	11,1111%	S
53	15/10/2023	16/10/2023	17/10/2023	12,5000%	S
54	15/11/2023	16/11/2023	17/11/2023	14,2857%	S
55	15/12/2023	18/12/2023	19/12/2023	16,6666%	S
56	15/01/2024	16/01/2024	17/01/2024	20,0000%	S
57	15/02/2024	16/02/2024	19/02/2024	25,0000%	S
58	15/03/2024	18/03/2024	19/03/2024	33,3333%	S
59	15/04/2024	16/04/2024	17/04/2024	50,0000%	S
60	15/05/2024	16/05/2024	17/05/2024	100,0000%	S

(Anexo II do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 16ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)

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

**OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, CEP 01310-919, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª Série de sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **Ativa Investimentos S/A - Corretora de Títulos, Câmbio e Valores**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, Bloco 1 salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.775.974/0001-04, atua como instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**") e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 16ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 26 de abril de 2019.

São Paulo, 26 de abril de 2019



**OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**

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

Nome: Marcos Bertomeu  
Cargo: CPF: 368.058.678-78



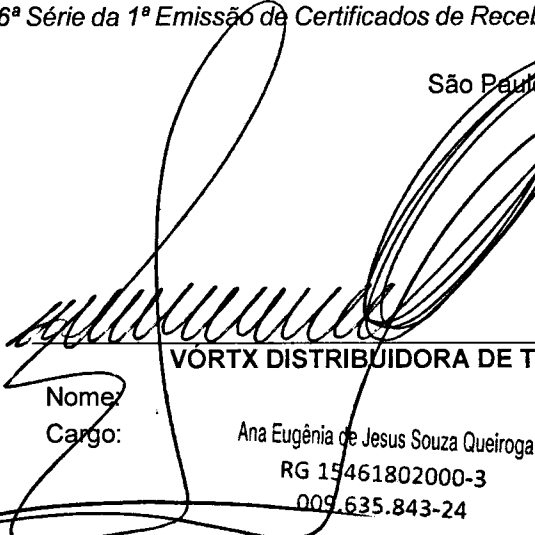


(Anexo III do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 16ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)


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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **Ourinvest Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, CEP 01310-919, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.320.349/0001-90 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **Ativa Investimentos S/A - Corretora de Títulos, Câmbio e Valores**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, Bloco 1 salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.775.974/0001-04, atua como instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 16ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 26 de abril de 2019.

São Paulo, 26 de abril de 2019.

  
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

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

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

(Anexo IV do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 16ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)

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

A ATIVA INVESTIMENTOS S/A - CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, Bloco 1 salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.775.974/0001-04, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 12ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da Ourinvest Securitizadora S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Paulista, nº 1728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.320.349/0001-90 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, e com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 16ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 26 de abril de 2019.

São Paulo, 26 de abril de 2019.



---

ATIVA INVESTIMENTOS S/A - CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES

Nome:

Cargo:

Helena Procópio de Araujo Carvalho  
DIRETORA

Nome:

Cargo:

SyMo Araújo Fleury  
Diretor



(Anexo V do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 16ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* firmado, em 26 de abril de 2019, entre a **Ourinvest Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Paulista, nº 1728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.320.349/0001-90 ("**Emissora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio do qual foram emitidas pela Emissora a Cédula de Crédito Imobiliário identificada sob o nº 001, série Even2018 ("**CCI**"), declara, que em 26 de abril de 2019 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931 a custódia da Escritura de Emissão de CCI, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, a custódia e registro do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 16ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 26 de abril de 2019, sobre o qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, 26 de abril de 2019.

Nome:

Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga

RG 15461802000-3

009.635.843-24

Flávio Scarpelli Souza  
CPF: 293.224.508-27

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

**Outras Emissões do Agente Fiduciário**

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

Operação	Vol. total da emissão	Qntd.	Taxa de juros	Data de emissão	Data de vencimento	Garantias	Status
1ª Emissão   2ª Série   CRI   CCB   TECNISA	R\$ 40.000.000	4000	IPCA + 9,75%	19/12/2016	19/12/2020	AF Quotas, Regime Fiduciário.	Adimplente
1ª Emissão   3ª Série   CRI   CCB   TECNISA	R\$ 5.000.000	500	IPCA + 10,5%	19/12/2016	19/12/2020	AF Quotas, Regime Fiduciário.	Adimplente
1ª Emissão   4ª Série   CRI   CCB   TECNISA	R\$ 5.000.000	500	IPCA + 11,7%	19/12/2016	19/12/2020	AF Quotas, Regime Fiduciário.	Adimplente
1ª Emissão   5ª Série   CRI   DEB   WTC	R\$ 150.059.480	11300	GPIM + 7,5%	04/04/2017	21/03/2032	Regime Fiduciário, Coobrigação, Fundo de Reserva.	Adimplente
1ª Emissão   6ª Série   CRI   DEB   WTC	R\$ 150.059.480	11300	GPIM + 7,5%	04/04/2017	21/03/2032	Regime Fiduciário, Coobrigação, Fundo de Reserva.	Adimplente
1ª Emissão   8ª Série   CRI   CCB   TECNISA III	R\$ 49.500.000	990	IPCA + 8,25%	23/06/2017	21/06/2023	AF Quotas.	Adimplente
1ª Emissão   14ª Série   DENGÔ	R\$ 15.140.000	110	IPCA + 11,5%	23/06/2017	21/06/2023	AF Quotas.	Adimplente
1ª Emissão   11ª Série   CRI   CCB   TECNISA IV	R\$ 90.000.000	1800	CDI + 2,3%	22/11/2017	25/05/2023	Cessão Fiduciária.	Adimplente
1ª Emissão   12ª Série   EVEN	R\$ 125.000.000	125000	IPCA + 8%	11/10/2018	08/10/2026	AF Imovel, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Cessão Fiduciária.	Adimplente
1ª Emissão   13ª Série   CRI   MELNICK   EVEN	R\$ 30.000.000	30000	IPCA + 9%	27/02/2019	22/03/2034	Fiança, Aval, AF Imovel, CF Direitos Creditórios.	Adimplente
1ª Emissão   15ª Série   CRI   HBC	R\$ 14.000.000	14000	CDI + 4%	31/01/2019	30/11/2023	Aval, AF Imovel, CF Recebíveis.	Adimplente

(Anexo VII do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 16ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)

### Cédula de Crédito Imobiliário

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 26 de abril de 2019			
<b>SÉRIE</b>	San Remo	<b>NÚMERO</b>	001	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral		
<b>1. EMISSORA:</b>							
Ourinvest Securitizadora S.A.							
CNPJ/MF: 12.320.349/0001-90							
Endereço: Avenida Paulista, nº 1728, 5º andar							
Bairro	Bela Vista	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 01310-919
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202							
Bairro	Jardim Paulistano	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 01452-000
<b>3. DEVEDORA:</b>							
Construtora San Remo Ltda.							
CNPJ/MF: 75.982.058/0001-87.							
Endereço: Alameda Presidente Taunay, nº 558							
Bairro	Bigorrrilho	Cidade	Curitiba	UF	PR	CEP	CEP: 80430-000
<b>4. TÍTULO:</b>							
a Cédula de Crédito Bancário nº FAPA2604/19, emitida pela Devedora em 26 de abril de 2019, no valor de R\$ 77.000.000,00 (setenta e sete milhões de reais), em favor do Financiador.							
<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 77.000.000,00 (setenta e sete milhões de reais)							
<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>							
Os imóveis vinculados à Emissão são ("Imóveis"):							
Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório	SPE			
Edifício Palazzo Lumini	Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 3.305 e Rua José Izidoro Biazetto, nº 1.191.	152.218	6º RGI de Curitiba, PR	Construtora San Remo Ltda.			
Edifício Victória Queen	Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, no Lote 01-B-02, resultante da subdivisão do Lote de terreno nº 1-B, que por sua vez é resultante da subdivisão do Lote n.º 01, este oriundo da unificação dos Lotes A e B, situado no Distrito de Campo Comprido, quadricula K-06.	190.061	8º RGI de Curitiba, PR	Queen Victória Incorporação Ltda.			
<b>7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:</b>							
Data e Local de Emissão:	26 de abril de 2019, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.						
Prazo Total:	60 (sessenta) meses ou 1.848 (mil, oitocentos e quarenta e oito) dias.						
Valor do Principal:	R\$ 77.000.000,00 (setenta e sete milhões de reais), na Data de Emissão da CCI.						
Juros Remuneratórios:	9,00% (nove por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.						
Atualização Monetária:	A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.						
Data de Vencimento Final:	17 de maio de 2024						
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.						
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido na CCB.						
<b>8. GARANTIAS:</b>							
Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme a relação de Imóveis listadas no item 9, abaixo), Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Aval,							









Rua José Izidoro Biazetto, nº 1.191							
Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 3.305 e Rua José Izidoro Biazetto, nº 1.191	192.558	8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR	Palazzo Lumini	Vaga Garagem de	Vaga 175	Construtora Remo Ltda.	San
Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 3.305 e Rua José Izidoro Biazetto, nº 1.191	192.563	8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR	Palazzo Lumini	Vaga Garagem de	Vaga 184 e Depósito 23	Construtora Remo Ltda.	San
Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 3.305 e Rua José Izidoro Biazetto, nº 1.191	192.564	8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR	Palazzo Lumini	Vaga Garagem de	Vaga 190 e Depósito 21	Construtora Remo Ltda.	San
Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 3.305 e Rua José Izidoro Biazetto, nº 1.191	192.565	8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR	Palazzo Lumini	Vaga Garagem de	Vaga 191	Construtora Remo Ltda.	San
Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 3.305 e Rua José Izidoro Biazetto, nº 1.191	192.566	8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR	Palazzo Lumini	Vaga Garagem de	Vaga 192	Construtora Remo Ltda.	San
Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 3.305 e Rua José Izidoro Biazetto, nº 1.191	192.568	8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR	Palazzo Lumini	Vaga Garagem de	Vaga 194	Construtora Remo Ltda.	San