



## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

*para emissão de*

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 37ª (TRIGÉSIMA SÉTIMA) E 38ª (TRIGÉSIMA OITAVA) SÉRIES DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO**

**OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ/ME nº 12.320.349/0001-90

Datado de 06 de maio de 2021.

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular,

**I. OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social (“**Emissora**”); e

**II. VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social (“**Agente Fiduciário**”);

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, como “**Partes**” ou, individualmente, como “**Parte**”;

celebram o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* (“**Termo de Securitização**”), em conformidade com a Lei nº 9.514/97 (conforme abaixo definido), a Instrução CVM 414/04 (conforme abaixo definido), a Instrução CVM 476 (conforme abaixo definido) e demais normativos aplicáveis, para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido), representados pelas CCI (conforme abaixo definido), aos CRI (conforme abaixo definido) da 37ª e 38ª séries da 1ª emissão da Emissora, consoante as cláusulas e condições abaixo previstas.

### 1. Definições

1.1. Os termos abaixo listados terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo:

“Amortização Extraordinária”

tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.1.1 do Termo de Securitização;

“Agente de Avaliação”

significa a empresa especializada que será contratada para realização de avaliação dos Imóveis, bem como para medição da evolução das obras no Empreendimento e emissão do Relatório de Medição de Obra, sendo que referida empresa especializada poderá ser contratada dentre qualquer uma das seguintes:

- (i) Cushman Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.730.611/0001-10;
- (ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.636.857/0001-28;
- (iii) Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 69.026.144/0001-13;
- (iv) DLR Engenheiros Associados S/C Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.100.002/0001-52;
- (v) Tallento Engenheiros Associados Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.330.678/0001-81;
- (vi) C&D Projetos e Construções, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.724.877/0001-96;
- (vii) CTE - Centro de Tecnologia e Edificações Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 64.030.638/0001-58; ou
- (viii) Apsis Consultoria Empresarial Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.281.922/0001-70.;

“Agente Fiduciário”

significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, ou quem vier a sucedê-la;

“Alienação Fiduciária de Imóveis”

tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.6.1 do Termo de Securitização;

“ANBIMA”

significa a **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**;

“Aplicações Financeiras”

tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.10.1 do Termo de Securitização;

“Assembleia Geral de Credores”

significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 13 do Termo de Securitização;

“Autoridade”

significa qualquer pessoa, entidade ou órgão, (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou

no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras pessoas de direito público, e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros;

“Bahia Beach” ou “Vendedora”

significa a **BAHIA BEACH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS O HOTELARIA S.A.**, sociedade por ações com sede no Distrito de Trancoso, localizado no Município de Porto Seguro, Estado da Bahia, na Alameda dos Colibris Esquina com Alameda dos Pardais, nº 03, CEP 45.818-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 07.157.314/0001-41;

“Banco Liquidante”

significa o **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Osasco Estado de SP, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, CEP 06029-900, que será o banco responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI;

“Boletim de Subscrição”

significa, quando referidos em conjunto, os Boletins de Subscrição dos CRI, por meio do qual os Titulares de CRI formalizarão a subscrição dos CRI e formalizarão sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;

“B3”

significa **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTVM**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira;

“CCIs”

significa as Cédulas de Crédito Imobiliário n. 001, 002 e 003, emitidas nesta data pela Bahia Beach em favor

da Cedente, todas da modalidade integral e de forma cartular, emitidas respectivamente no valor de R\$20.823.000,00 (vinte milhões, oitocentos e vinte e três mil reais), R\$17.493.000,00 (dezessete milhões, quatrocentos e noventa e três mil reais) e R\$10.117.000,00 (dez milhões, cento e dezessete mil reais), totalizando assim R\$48.433.000,00 (quarenta e oito milhões, quatrocentos e trinta e três mil reais), representativas do pagamento dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários;

“Cedente”

significa a **ML INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 110, Edifício JK Tower, sala nº 101, Itaim Bibi, CEP 04.542-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 26.283.720/0001-03;

“Cessão Fiduciária”

significa, em conjunto, a Cessão Fiduciária de Direitos Emergentes e a Cessão Fiduciária de Recebíveis;

“Cessão Fiduciária de Direitos Emergentes”

significa a cessão fiduciária de direitos emergentes oriundos de instrumentos de cessão onerosa de direitos e obrigações celebrados entre a Devedora e terceiros, decorrentes dos Contratos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Emergentes;

“Cessão Fiduciária de Recebíveis”

significa a cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos de instrumentos de cessão onerosa de direitos e obrigações celebrados entre a Devedora e Compradores (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), decorrentes dos Contratos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

“CETIP21”

significa o Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“CNPJ/ME”

significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

|   |  |
|---|--|
| “ <u>Código Civil</u> ”   | significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada de tempos em tempos;  |
| “ <u>Código de Processo Civil</u> ”                                     | significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada de tempos em tempos;  |
| “ <u>Condições Precedentes</u> ”  | tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.2.1 do Termos de Securitização;  |
| “ <u>Conta Centralizadora</u> ”   | significa a conta corrente nº 4517-9, agência 2374, de titularidade da Emissora, mantida junto ao Banco Liquidante e destinada aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, nas respectivas datas de vencimento, bem como ao recebimento dos valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários;   |
| “ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Glebas 08 e 09</u> ” | significa o <i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> celebrado nesta data entre Emissora, a Bahia Beach e a Devedora, para fins de constituição da garantia de alienação fiduciária sobre os Imóveis referentes às Glebas nºs 08 e 09 da matrícula 40.482 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA em favor da Emissora;              |
| “ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Gleba 10</u> ”       | significa o <i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças sob Condição Suspensiva</i> celebrado nesta data entre Emissora, a Bahia Beach e a Devedora, para fins de constituição da garantia de alienação fiduciária sobre o Imóvel referente à Gleba nº 10 da matrícula 40.482 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA em favor da Emissora; |
| “ <u>Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ”                 | significa o Contrato Alienação Fiduciária de Imóveis – Glebas 08 e 09 e o Contrato Alienação Fiduciária de Imóveis – Gleba 10, quando referidos em conjunto;   |
| “ <u>Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> ”                  | significa o <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i> , celebrado nesta data entre a Bahia Beach, a Devedora e a Emissora;   |

“Contratos de Cessão Fiduciária”

significa, em conjunto, o *Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Emergentes de Contratos de Venda e Compra de Unidades Autônomas e Outras Avenças*, celebrado nesta data entre a Bahia Beach, a Devedora e a Emissora, e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; em ambos os casos para formalizar a constituição de Cessão Fiduciária;

“Contrato de Distribuição”

significa o *Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição e sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 37ª e 38ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A.* celebrado entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder;

“Contratos Imobiliários”

significa, em conjunto, os seguintes instrumentos: (1) *Contratos de Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas e Outros Pactos* celebrados entre a Vendedora e a Devedora respectivamente em 28 de fevereiro de 2020 (conforme alterado nesta data), 16 de março de 2020 (conforme alterado em 07 de agosto de 2020 e nesta data), 07 de outubro de 2020 (conforme alterado nesta data), 06 de novembro de 2020 (conforme alterado em 07 de novembro de 2020 e nesta data), 18 de dezembro de 2020 (conforme alterado em 19 de dezembro de 2020 e nesta data) e 14 de abril de 2021, por meio dos quais a Vendedora alienou e a Devedora adquiriu 22 (vinte e duas) frações ideais do empreendimento denominado “Condomínio Estâncias Fasano”, referentes às futuras casas n°s 03, 05, 06, 07, 08, 09, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29 (das quais já foram alienadas as unidades referentes às futuras casas n°s 03, 05, 06, 07, 08 e 09), conforme identificadas nos referidos contratos, pelo preço ali certo e ajustado; (2) *Contratos de Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas e Outros Pactos* celebrados entre a Vendedora e a Devedora respectivamente em 16 de março de 2020 (conforme alterado em 07 de agosto de 2020 e nesta data), 06 de novembro de 2020 (conforme alterado

nesta data), 17 de dezembro de 2020 (conforme aditado nesta data) e 18 de dezembro de 2020 (conforme alterado nesta data), por meio dos quais a Vendedora alienou e a Devedora adquiriu 09 (nove) frações ideais do empreendimento denominado “Condomínio Vistas Fasano”, referentes às futuras casas n°s 01, 02, 04, 07, 08, 09, 10, 11 e 12 (das quais já foi alienada a unidade referente à futura casa n° 04), conforme identificadas nos referidos contratos, pelo preço ali certo e ajustado; e (3) *Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas e Outros Pactos* celebrado entre a Vendedora e a Devedora em 14 de fevereiro de 2020 (conforme alterado nesta data), por meio do qual a Vendedora alienou e a Devedora adquiriu 08 (oito) frações ideais do empreendimento denominado “Condomínio Villas Fasano”, referentes às futuras casas n°s 02, 03, 04, 05, 06, 07, 09 e 10 (das quais já foram alienadas as unidades referentes às futuras casas n°s 03, 05, 06, 07 e 10), conforme identificadas no referido contrato, pelo preço ali certo e ajustado;

“Coordenador Líder”

significa o **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n° 3.500, Salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 33.775.974/0001-04;

“Créditos Imobiliários”

significa a totalidade dos direitos créditos imobiliários oriundos dos Contratos Imobiliários, no valor total de R\$48.433.000,00 (quarenta e oito milhões, quatrocentos e trinta e três mil reais), incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos e relacionados aos Contratos Imobiliários;



|  |   |
|--|---|
| “ <u>CRI em Circulação para Fins de Quórum</u> ”       | tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 13.2.1 do Termo de Securitização;   |
| “ <u>Cronograma Físico-Financeiro da Obra</u> ”        | significa o cronograma físico-financeiro do Empreendimento, a ser acompanhado pelo Agente de Avaliação consoante os Relatórios de Medição de Obra que serão por ele emitidos;   |
| “ <u>CRI</u> ”   | significa os certificados de recebíveis imobiliários das 37ª e 38ª séries da 1ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nas CCIs, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97; |
| “ <u>Custodiante</u> ”                                 | significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada, ou quem vier a sucedê-la;  |
| “ <u>CVM</u> ”   | significa a Comissão de Valores Mobiliários;  |
| “ <u>Data de Emissão</u> ”                             | significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 11 de maio de 2021;   |
| “ <u>Data de Vencimento</u> ”                          | significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, 12 de maio de 2026;  |
| “ <u>Data(s) de Cálculo dos Juros Remuneratórios</u> ” | tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.3.1 deste Termo de Securitização;   |
| “ <u>Data de Pagamento</u> ”                           | significa cada data de pagamento do Valor Nominal Atualizado e dos Juros Remuneratórios, conforme indicadas no Anexo II a este Termo de Securitização;  |
| “ <u>Despesas</u> ”                                    | significa, em conjunto, as Despesas Iniciais, as Despesas Extraordinárias e as Despesas Recorrentes;  |
| “ <u>Despesas Extraordinárias</u> ”                    | significa todas as despesas decorrentes da Emissão e não inseridas no Anexo III a este Termo de Securitização, pois não são de conhecimento da Emissora na data de sua assinatura;  |
| “ <u>Despesas Iniciais</u> ”                           | significa os custos <i>flat</i> de estruturação da emissão dos  |

CRI e das CCIs, os quais se encontram listados no Anexo III a este Termo de Securitização;

“Despesas Recorrentes”

significa as despesas recorrentes futuras, ordinárias e extraordinárias, decorrentes da Emissão, as quais se encontram listadas no Anexo III a este Termo de Securitização;

“Devedora”

significa a **REDCO PROPERTIES PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto Magalhães Junior, nº 110, 10º andar, Cj. 102, Parte, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.579.474/0001-14;

“Dia Útil”

significa qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos, feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos tal como disposto neste Termo de Securitização não forem Dia Útil, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte, sem qualquer acréscimo de valores;

“Documentos da Oferta”

significa os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) as CCIs; (ii) os Contratos Imobiliários; (iii) o Termo de Aquisição e Endosso, (iv) este Termo de Securitização; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, (vi) os Contratos de Cessão Fiduciária; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) os Boletins de Subscrição; (ix) a declaração de investidor profissional assinada pelos Titulares de CRI, nos termos do artigo 7º da Instrução CVM 476; (x) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta Restrita; e (xi) os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (i) a (x) acima;

“Emissão”

significa a emissão dos CRI das 37ª e 38ª séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, com instituição de regime fiduciário e a

criação de patrimônio separado, de acordo com os requisitos previstos neste Termo de Securitização;

“Emissora”

significa a **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada;

“Empreendimento”

significa o empreendimento residencial e hoteleiro, de alto padrão de qualidade, sendo desenvolvido pela Bahia Beach nos Imóveis, e que será operado sob a bandeira da renomada rede hoteleira Fasano;

“Encargos Moratórios”

significa (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) correção monetária, calculada pela variação acumulada do IPCA, desde que respeitada a menor periodicidade definida por lei; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações em aberto, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;

“Escriturador”

significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, ou quem vier a sucedê-la;

“Evento de Amortização Extraordinária”

significa a ocorrência de quaisquer das situações previstas na Cláusula 7.1.1 do Termo de Securitização;

“Eventos de Resgate Antecipado Obrigatório”

tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.4.1 do Termo de Securitização;

“Fiança”

tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.6.1 do Termo de Securitização;

“Fundo de Custos REDCO”

significa o fundo que será constituído para fazer frente a determinados custos e/ou despesas incorridos pela Devedora visando à implementação do Empreendimento, a ser composto (ou recomposto, conforme o caso) exclusivamente por meio de recursos da Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos de novas vendas das unidades autônomas que dizem respeito aos Contratos Imobiliários, até atingir o

volume mínimo de R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais), sendo que referido valor deverá ser corrigido anualmente pela variação do IPCA. Os recursos do Fundo de Custos REDCO, os quais deverão ser mantidos na Conta Centralizadora, serão liberados mensalmente para a Devedora por meio de transferência eletrônica disponível ou outro meio de pagamento permitido pelo Banco Central do Brasil, diretamente na conta corrente nº 022856-4, agência nº 0641, do Banco Itaú (341), de titularidade da Devedora, conforme cronograma constante do Anexo XII a este Termo de Securitização, cujos valores também serão corrigidos anualmente pela variação do IPCA;

“Fundo de Despesas”

significa o fundo de despesas mantido na Conta Centralizadora para pagamento das Despesas Recorrentes e das Despesas Extraordinárias, no âmbito da Emissão, em montante equivalente a R\$238.276,74 (duzentos e trinta e oito mil, duzentos e setenta e seis reais e setenta e quatro centavos), a ser constituído conforme previsto na Cláusula 5.9.4 do Termo de Securitização;

“Fundo de Obras”

tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.2.1.2 do Termo de Securitização;

“Fundo de Reserva”

significa o valor equivalente a uma parcela trimestral vincenda de Juros Remuneratórios (utilizando como projeção do IPCA, a média da variação mensal do IPCA dos últimos doze meses disponíveis contados da data de verificação) calculado pela Emissora, o qual será futuramente composto (ou recomposto, conforme o caso) exclusivamente por meio de recursos da Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos de novas vendas das unidades autônomas que dizem respeito aos Contratos Imobiliários, devendo ser mantido na Conta Centralizadora, não sendo a Devedora e/ou a Vendedora jamais obrigadas a compor e/ou recompor o Fundo de Reserva com recursos que não sejam aqueles provenientes de novas

vendas das unidades autônomas que compõem os Contratos Imobiliários;

“Garantias Adicionais” significa, quando referidas em conjunto, a Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária;

“IGP-M” significa o Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

“Imóveis” significa os imóveis objeto das matrículas de nº 31.036, 31.039, 40.481 e 40.482, todos do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Seguro, Estado da Bahia, de propriedade da Bahia Beach, conforme melhor descritos e caracterizados no Anexo IV ao Termo de Securitização;

“Instrução CVM 400” significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada de tempos em tempos;

“Instrução CVM 414” significa a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada de tempos em tempos;

“Instrução CVM 476” significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada de tempos em tempos;

“Instrução CVM 539” significa a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada de tempos em tempos;

“Instrução CVM 554” significa a Instrução da CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014 conforme alterada de tempos em tempos;

“Investidores Profissionais” significa os investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 9º - A da Instrução CVM 539, conforme alterada pela Instrução CVM 554;

“Investidores Qualificados” significa os investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 9º - B da Instrução CVM 539 conforme alterada pela Instrução CVM 554;

|   |  |
|---|--|
| “ <u>IOF/Câmbio</u> ”                   | significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários que incide sobre operações de câmbio;                                  |
| “ <u>IOF/Valores Mobiliários</u> ”      | significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários que incide sobre operações relativas a títulos ou valores mobiliários; |
| “ <u>IPCA</u> ”                         | significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;  |
| “ <u>IRRF</u> ”                         | significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;  |
| “ <u>Juros Remuneratórios</u> ”         | tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.3.1 do Termo de Securitização;   |
| “ <u>JUCESP</u> ”                       | significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;  |
| “ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ” | significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada de tempos em tempos;  |
| “ <u>Lei nº 4.728/65</u> ”              | significa a Lei nº 4.728, de 17 de julho de 1965, conforme alterada de tempos em tempos;   |
| “ <u>Lei nº 6.385/76</u> ”              | significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada de tempos em tempos;   |
| “ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”              | significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada de tempos em tempos;  |
| “ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”             | significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada de tempos em tempos;   |
| “ <u>Lei nº 11.033/04</u> ”             | significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada de tempos em tempos;   |
| “ <u>Lei nº 12.846/13</u> ”             | significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada de tempos em tempos;   |

|   |  |
|---|--|
| “ <u>Lei nº 13.986/20</u> ”               | significa a Lei nº 13.986, de 07 de abril de 2020, conforme alterada de tempos em tempos;  |
| “ <u>MDA</u> ”                            | significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;   |
| “ <u>Norma</u> ”                          | significa qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular, portaria e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações;   |
| “ <u>Oferta Restrita</u> ”                | tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1.1 deste Termo de Securitização;  |
| “ <u>Ordem de Alocação dos Recursos</u> ” | tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.9.2 abaixo;  |
| “ <u>Partes</u> ”                         | significa as partes deste Termo de Securitização;  |
| “ <u>Patrimônio Separado</u> ”            | significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI com a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) pelo Fundo de Despesas; (iii) pelo Fundo de Reserva; (iv) valores que venham a ser depositados e/ou mantidos na Conta Centralizadora, incluindo o Fundo de Obras e os recursos oriundos da Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (v) bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iv) acima, conforme aplicável. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI; |
| “ <u>Período de Capitalização</u> ”       | tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.3.1 do Termo de Securitização;   |

|   |   |
|---|---|
| “ <u>Prazo de Colocação</u> ”             | tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.4.12 do Termo de Securitização;   |
| “ <u>Preço de Aquisição</u> ”             | significa o valor devido à Cedente, pela Emissora, com relação à aquisição dos Creditórios Imobiliários, observado o disposto no Termo de Aquisição e Endosso, considerando os recursos captados pela Emissora por meio da integralização da totalidade dos CRI em mercado primário;  |
| “ <u>Preço de Subscrição</u> ”            | significa o preço de subscrição e integralização dos CRI, correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Emissão (inclusive) até a data de sua efetiva integralização (exclusive);   |
| “ <u>Regime Fiduciário</u> ”              | significa o regime fiduciário, em favor da Emissão e dos Titulares de CRI, a ser instituído, nos termos da Cláusula 8ª deste Termo de Securitização, sobre (i) os Creditórios Imobiliários representados pelas CCI's; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Reserva; (iv) os valores que venham a ser depositados e/ou mantidos na Conta Centralizadora, o que inclui o Fundo de Obras e os recursos oriundos da Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) os valores advindos de eventual excussão extrajudicial ou judicial das Garantias Adicionais; e (vi) os bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (v) acima, conforme aplicável; |
| “ <u>Relatório de Medição de Obra</u> ”   | significa o relatório de medição do avanço das obras do Empreendimento, a ser elaborado em bases (no mínimo) mensais pelo Agente de Avaliação, com vistas a monitorar o cumprimento e evolução do Cronograma Físico-Financeiro da Obra e estipular o montante de recursos que será de fato transferido à Bahia Beach, a título de liberação dos recursos do Fundo de Obras, conforme detalhado na Cláusula Terceira do Termo de Aquisição e Endosso;  |
| “ <u>Resgate Antecipado Facultativo</u> ” | tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.3.1 deste Termo de Securitização;   |



|  |   |
|--|---|
| “ <u>Resolução CVM 17</u> ”                  | significa a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos;  |
| “ <u>Taxa Substitutiva</u> ”                 | tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.2 deste Termo de Securitização;   |
| “ <u>Termo de Aquisição e Endosso</u> ”      | significa o <i>Termo de Aquisição e Endosso</i> celebrado nesta data entre a Cedente, a Emissora, a Devedora e a Bahia Beach, por meio do qual as CCIs foram endossadas pela Cedente em favor da Emissora;  |
| “ <u>Termo de Securitização</u> ”            | significa este Termo de Securitização;  |
| “ <u>Titulares de CRI</u> ”                  | significa os Investidores Profissionais que venham a subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Emissão e da Oferta Restrita;  |
| “ <u>Valor da Emissão</u> ”                  | significa o valor total da Emissão que será de R\$48.433.000,00 (quarenta e oito milhões, quatrocentos e trinta e três mil reais) na Data de Emissão, conforme previsto na Cláusula 5.2.1 deste Termo de Securitização;   |
| “ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”            | significa o valor nominal de cada um dos CRI na Data de Emissão, que corresponderá a R\$ 1.000,00 (um mil reais), conforme definido na Cláusula 6.1.1 do Termo de Securitização;  |
| “ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ” | tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.1 deste Termo de Securitização.   |
| “ <u>Vx Informa</u> ”                        | plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website ( <a href="https://vortex.com.br">https://vortex.com.br</a> ), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar <a href="https://portal.vortex.com.br/register">https://portal.vortex.com.br/register</a> e solicitar acesso ao sistema. |

1.2. Todas as definições estabelecidas nesta Cláusula Primeira que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

## **2. APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS**

### **2.1 Aprovações da Emissora**

2.1.1. A Emissão e a Oferta Restrita foram devidamente aprovadas de acordo com a aprovação contida na deliberação tomada pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 03 de junho de 2019, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob o nº 320.914/19-7, em sessão de 13 de junho de 2019, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, o limite e condições de emissão dos 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.

## **3. REGISTROS E DEMAIS CONDIÇÕES DA EMISSÃO**

### **3.1. Dispensa de Registro na Comissão de Valores Mobiliários**

3.1.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476 (“**Oferta Restrita**”), e demais disposições legais regulamentares aplicáveis, estando, portanto, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, *caput*, da Lei nº 6.385/76.

### **3.2. Registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais**

3.2.1. A Oferta Restrita será registrada na ANBIMA, exclusivamente para fins de informar a base de dados da ANBIMA, por se tratar de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476 e nos termos do artigo 4º, parágrafo único, e do artigo 12 do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas”, condicionado à expedição, até a data da comunicação de encerramento da Oferta Restrita pelo Coordenador Líder, de diretrizes específicas para o cumprimento da obrigação.

### **3.3. Custódia do Termo de Securitização**

3.3.1. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados e custodiados junto ao Custodiante.

### **3.4. Depósito para Distribuição e Negociação**

3.4.1. Os CRI serão depositados para distribuição primária por meio do MDA e negociação secundária no CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente, nesta hipótese, de acordo com os procedimentos da B3.

### **3.5. Declarações dos Prestadores de Serviços**

3.5.1. Em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, são apresentadas, nos Anexos VI, VII e VIII ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente, derivadas do dever de diligência de verificar a legalidade e ausência de vícios da operação.

## **4. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

### **4.1. Créditos Imobiliários Vinculados aos CRI**

4.1.1. Os CRI têm como lastro, portanto, a eles vinculados, os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs.

4.1.1.1 Os Créditos Imobiliários (i) encontram-se identificados e possuem seus principais termos e condições descritos no Anexo I ao presente instrumento, em consonância com o item 2 do Anexo III à Instrução CVM 414; e (ii) serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula 8ª abaixo.

4.1.1.2 As vias digitais das CCIs deverão ser mantidas pelo Custodiante, que será fiel depositário contratado, nos termos da proposta de serviços de custódia e registro apresentada pelo Custodiante e aceita pela Emissora, bem como da declaração a ser assinada pelo Custodiante, na forma substancialmente prevista com base no modelo do Anexo IX a este Termo de Securitização, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber os documentos indicados na declaração assinada nos termos do Anexo IX e realizar a verificação formal do lastro dos CRI, nos termos da Cláusula 4.1.1.3 abaixo; (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no item (i) acima, incluindo, sem limitação, as vias digitais das CCIs, até a liquidação dos CRI; (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos conforme previsto no item (i) acima; e (iv) fazer o registro das CCIs no sistema de registro da B3.

4.1.1.3 O Custodiante será responsável pela guarda dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, incluindo eventuais vias físicas, se houver. Deste modo, a verificação da correta formalização do lastro dos CRI será realizada pelo Custodiante, de forma individualizada e integral, no momento em que referidos documentos forem

apresentados para registro perante o Custodiante e a B3, conforme o caso. Exceto em caso de solicitação expressa por Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Credores, o Custodiante estará dispensado de realizar verificações posteriores do lastro durante a vigência dos CRI.

4.1.1.4 O Custodiante receberá da Emissora, com recursos do Fundo de Despesas e/ou do Patrimônio Separado, conforme o caso, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, o montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) *flat* pelo registro na B3 das CCIs e R\$3.000,00 (três mil reais) anuais pela custódia das CCIs.

4.1.1.4.1. Os valores a serem pagos nos termos da Cláusula 4.1.14 serão acrescidos dos seguintes impostos: Impostos Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Imposto de Renda e Proventos de Qualquer – IRFF, bem como quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Custodiante.

4.1.1.4.2. Os valores descritos na Cláusula 4.1.1.4 serão atualizados na menor periodicidade admitida em lei pelo IPCA ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo, e serão corrigidos anualmente desde a data do pagamento da primeira parcela, calculados *pro rata die*, se necessário.

4.1.1.5 Quaisquer valores, taxas, custos e despesas devidos ao Custodiante nos termos deste Termo de Securitização deverão ser pagos pela Emissora, às expensas do Fundo de Despesas e/ou do Patrimônio Separado, conforme o caso, na íntegra, sem direito de realizar qualquer compensação com quaisquer outros valores, e livres de quaisquer impostos e taxas, mesmo aqueles incidentes na fonte, de modo que o valor líquido a ser recebido pelo Custodiante após a dedução de tais impostos corresponda exatamente aos valores aqui estabelecidos, como se tais impostos não fossem devidos, e dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Emissora, da correspondente fatura ou boleto de cobrança.

4.1.1.6 Quaisquer faturas enviadas a Emissora e não pagas até seu vencimento, bem como quaisquer outros valores devidos ao Custodiante, incluindo em razão de indenizações, serão acrescidas de juros de mora de 1% ao mês, calculados *pro rata die* desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, acrescidos de multa moratória de 2%, incidentes sobre os valores devidos e não pagos.

4.1.2. Os Imóveis vinculados à Emissão dos CRI neste instrumento regulada estão descritos no Anexo IV ao presente Termo de Securitização, em observância ao artigo 8º, inciso I, da Lei nº 9.514/97.

4.1.3. O valor total dos Créditos Imobiliários equivale, na Data de Emissão, a R\$48.433.000,00 (quarenta e oito milhões, quatrocentos e trinta e três mil reais).

## 4.2. Aquisição dos Créditos Imobiliários

4.2.1. Os Créditos Imobiliários serão adquiridos pela Emissora, livres e desonerados de todo e quaisquer ônus, a partir da assinatura do Termo de Aquisição e Endosso, sendo que a liberação dos recursos do pertinente Preço de Aquisição à Bahia Beach, por conta e ordem da Cedente, ou à própria Cedente, conforme o caso, ocorrerá somente após a implementação das condições precedentes descritas no Contrato de Distribuição e na Cláusula Terceira do Termo de Aquisição e Endosso (“**Condições Precedentes**”).

4.2.1.1. Quando do recebimento pela Securitizadora dos valores atinentes à integralização dos CRI da 37ª (trigésima sétima) série por seus respectivos titulares, do montante total integralizado na Conta Centralizadora a Securitizadora deverá (i) reter todos os valores necessários à formação do Fundo de Despesas; (ii) deduzir todos os custos e despesas *flat* indicados no Anexo III ao presente Termo de Securitização, no valor de R\$1.050.193,06 (um milhão, cinquenta mil, cento e noventa e três reais e seis centavos); e (iii) destinar o valor de R\$33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais) à composição do Fundo de Obras.

4.2.1.1.1 O saldo remanescente, no montante de R\$3.211.530,20 (três milhões, duzentos e onze mil, quinhentos e trinta reais e vinte centavos), deve ser pago diretamente à Cedente, à vista e em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica disponível ou outro meio de pagamento permitido pelo Banco Central do Brasil, diretamente na conta corrente nº 29200-4, agência nº 7111, do Banco Itaú (341), de titularidade da Cedente, no prazo de 02 (dois) Dias Úteis contados da data em que for verificada a implementação cumulativa da totalidade das Condições Precedentes para Primeira Liberação (conforme definido na Cláusula 3.4 do Termo de Aquisição e Endosso).

4.2.1.2. Será constituído um fundo para contribuir com a finalização das obras atinentes ao Empreendimento em função da necessidade de prover a Bahia Beach com os recursos que venham a ser necessários para contribuir com a conclusão das obras do Empreendimento, sendo constituído, pela Emissora, na Conta Centralizadora e nela mantido como forma de gradualmente fornecer recursos para que ocorra a finalização das obras do Empreendimento, de acordo com o Cronograma Físico-Financeiro da Obra e os Relatórios de Medição de Obra, mediante a retenção inicial, na Conta Centralizadora, do montante equivalente a R\$33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), oriundos dos recursos recebidos pela Emissora a título de integralização dos CRI (“**Fundo de Obras**”), o qual será liberado em favor da Bahia Beach, por conta e ordem da Cedente, de forma

parcelada e a prazo, em moeda corrente nacional, nos termos da Cláusula 3.2 e do Anexo IV do Termo de Aquisição e Endosso.

4.2.2. Observando-se o disposto no Termo de Aquisição e Endosso e na Cláusula 4.2.1 acima, do Preço de Aquisição o valor de (a) R\$10.933.000,00 (dez milhões, novecentos e trinta e três mil reais) será pago à Cedente à vista, no ato da integralização dos 10.933 (dez mil, novecentos e trinta e três) CRI da 38ª (trigésima oitava) série desta Emissão, mediante a utilização de determinados créditos que a Cedente detém; e (b) R\$37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais) serão pagos em moeda corrente nacional, em uma ou mais parcelas, na forma descrita nas cláusulas 3.2.1 e 3.2.6 do Termo de Aquisição e Endosso. Realizado referido pagamento, não será devida qualquer outra contrapartida pela Emissora em relação à aquisição dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, a qualquer título.

4.2.3. Os Créditos Imobiliários são de titularidade da Emissora, no âmbito do Patrimônio Separado, e serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em razão de outras obrigações da Devedora, da Bahia Beach, da Cedente e/ou da Emissora.

4.2.4. Até que ocorra a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

## **5. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DA OFERTA RESTRITA**

### **5.1. Número da Série e da Emissão**

5.1.1. A Emissão objeto do presente Termo de Securitização constitui a 37ª (trigésima sétima) e 38ª (trigésima oitava) séries da 1ª (primeira) emissão de CRI da Emissora.

### **5.2. Valor da Emissão**

5.2.1. O valor total da Emissão será de R\$48.433.000,00 (quarenta e oito milhões, quatrocentos e trinta e três mil reais), na Data de Emissão (“**Valor da Emissão**”).

### **5.3. Coobrigação**

5.3.1. Os CRI não contam com a coobrigação da Emissora.

### **5.4. Colocação e Procedimento de Distribuição**

5.4.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, com intermediação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação, consoante o quanto estabelecido no Contrato de Distribuição, nos termos da Instrução CVM 476.

5.4.2. O público-alvo da Oferta Restrita será composto por Investidores Profissionais, conforme definido nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM 539, conforme alterada pela Instrução CVM 554.

5.4.3. No âmbito da Oferta Restrita será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo que somente 50 (cinquenta) Investidores Profissionais poderão subscrever ou adquirir os CRI. Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 3º da Instrução CVM 476 e para fins da Oferta Restrita, fundos de investimento e carteiras administradas de valores mobiliários cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como único investidor para os fins dos limites previstos na presente cláusula.

5.4.4. No ato de subscrição e integralização dos CRI, cada Investidor Profissional assinará declaração constante do Boletim de Subscrição, atestando estar ciente, *inter alia*, de que: (i) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM; e (ii) os CRI estão sujeitos a restrições de negociação previstas nestes termos e condições e na Instrução CVM 476.

5.4.5. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da oferta pública distribuída com esforços restritos deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado 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 476.

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

5.4.7. Os CRI, uma vez ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, após decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição pelos respectivos investidores, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, condicionado, ainda, ao cumprimento pela Emissora das obrigações definidas no artigo 17 da Instrução CVM 476, observado o disposto na Deliberação da CVM nº 849, de 31 de março de 2020.

5.4.8. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, conforme definido na Instrução CVM 539, a menos que a

Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76, nos termos da regulamentação aplicável.

5.4.9. Observado o disposto na Instrução CVM 476, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado.

5.4.10. Não será admitida colocação parcial dos CRI.

5.4.11. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta Restrita, bem como não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos, independentemente de ordem cronológica.

5.4.12. O Coordenador Líder realizará a distribuição pública com esforços restritos dos CRI no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de início da distribuição, prorrogáveis até 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de início da distribuição, nos termos da Instrução CVM 476 (“**Prazo de Colocação**”).

5.4.12.1. Não obstante, caso a Oferta Restrita não seja concluída no prazo de até 180 (cento e oitenta dias), o Coordenador Líder deverá realizar o comunicado de encerramento da Oferta Restrita, com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º, §2º, da Instrução CVM 476.

5.4.13. A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com plano de distribuição previsto no Contrato de Distribuição.

5.4.14. Na hipótese de, até o final do Prazo de Colocação, ter sido subscrita e integralizada a totalidade dos CRI, a Oferta Restrita será encerrada e a comunicação de encerramento será encaminhada pelo Coordenador Líder à CVM, nos termos da Cláusula 5.4.6. acima.

## **5.5. Destinação dos Recursos da Subscrição dos CRI**

5.5.1. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Aquisição, segundo as regras estabelecidas no Termo de Aquisição e Endosso.

## **5.6. Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica**

5.6.1. Os CRI serão depositados para distribuição, negociação e custódia eletrônica na B3, observadas as regras da Instrução CVM 476.

## **5.7. Repactuação**



5.7.1. Os CRI não serão objeto de repactuação.

## 5.8. Classificação de Risco

5.8.1. Os CRI não serão objeto de classificação de risco.

## 5.9. Conta Centralizadora e Fundo de Despesas

5.9.1. Os recursos integrantes do Patrimônio Separado decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários serão sempre pagos, mantidos e recebidos na Conta Centralizadora.

5.9.2. A partir da Data de Emissão e até que ocorra a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes de quaisquer pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários e à Cessão Fiduciária de Recebíveis, obrigatoriamente, na seguinte ordem de alocação de recursos, conforme devidos e/ou necessários nas datas em que a Emissora for realizar quaisquer pagamentos aos Titulares de CRI (“**Ordem de Alocação dos Recursos**”):

- (i) constituição do Fundo de Despesas;
- (ii) repasse à Devedora dos valores incorporados aos Créditos Imobiliários a título de (a) impostos, equivalentes a 6,73% (seis inteiros e setenta e três centésimos por cento) do valor global da venda; (b) corretagem, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor global da venda; e (c) *Brand Fee* do Fasano, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor global da venda);
- (iii) composição ou recomposição do Fundo de Custos REDCO, conforme aplicável exclusivamente por meio de recursos da Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos de novas vendas das unidades autônomas que dizem respeito aos Contratos Imobiliários;
- (iv) pagamento de Encargos Moratórios aos Titulares de CRI;
- (v) pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI;
- (vi) composição ou recomposição do Fundo de Reserva, conforme aplicável, exclusivamente por meio de recursos da Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos de novas vendas das unidades autônomas que dizem respeito aos Contratos Imobiliários;
- (vii) pagamento de Amortização Extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, conforme o caso; e

(viii) pagamento de amortização programada do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI.

5.9.3. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá o resgate antecipado da totalidade dos CRI, sendo que neste caso os Titulares de CRI têm o direito de partilhar o lastro na proporção dos valores por eles detidos em relação à Emissão, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI.

5.9.4. Tão logo ocorra a liquidação das obrigações decorrentes da Emissão dos CRI, todo e qualquer valor que remanescer na Conta Centralizadora (exceção feita aos valores pertinentes ao eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, o qual deverá ser transferido à Cedente nos termos da Cláusula 5.9.10, abaixo), será transferido para a Devedora, no prazo de 02 (dois) Dias Úteis a partir da data em que se verificar o cumprimento das obrigações decorrentes da Emissão dos CRI, à vista e em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica disponível ou outro meio de pagamento permitido pelo Banco Central do Brasil, diretamente na conta corrente nº 022856-4, agência nº 0641, do Banco Itaú (341), de titularidade da Devedora, ou qualquer outra conta corrente bancária que venha a ser informada pela Devedora à Securitizadora com pelo menos 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência contados da data prevista para a transferência dos valores mencionados nesta Cláusula 5.9.4.

5.9.5. Será formado o Fundo de Despesas, destinado ao pagamento das Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias relativamente a toda a vigência da operação, valores esses que serão constituídos na sua totalidade com a retenção de parte dos recursos devidos pela Emissora em virtude do pagamento do Preço de Aquisição.

5.9.6. Caso os recursos do Fundo de Despesas se tornem insuficientes para o pagamento das Despesas Recorrentes e das Despesas Extraordinárias, em até 5 (cinco) Dias Úteis do envio de notificação pela Emissora à Bahia Beach e à Devedora nesse sentido, a Bahia Beach e/ou a Devedora deverão recompor o Fundo de Despesas com os valores necessários mediante (i) o depósito pela Bahia Beach e/ou pela Devedora dos valores necessários para recomposição do referido montante, a ser informado pela Emissora; ou (ii) retenção, pela Emissora, dos recursos advindos do pagamento dos Créditos Imobiliários depositados na Conta Centralizadora; ou (iii) caso a retenção indicada no item “ii” seja insuficiente para reestabelecer o valor do Fundo de Despesas, conforme verificação da Emissora, com os recursos integrantes do Patrimônio Separado. Caso a Bahia Beach e/ou a Devedora não promovam a recomposição do Fundo de Despesas conforme previsto nesta Cláusula e não seja possível a sua recomposição na forma prevista nos item “ii” e “iii” desta Cláusula 5.9.6, será facultada à Emissora a convocação de Assembleia Geral de Credores para deliberar acerca do pagamento de tais despesas, sendo que a Emissora ficará dispensada de tomar quaisquer providências referentes ao pagamento de tais despesas, caso os Titulares de CRI não cheguem a um consenso acerca da recomposição do Fundo de Despesas.

5.9.7. Observada a Ordem de Alocação dos Recursos e ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI, os recursos mantidos na Conta Centralizadora serão destinados ao pagamento, nas Datas de Pagamento dos Juros Remuneratórios e na Data de Vencimento, dos valores devidos aos Titulares de CRI nos termos deste Termo de Securitização.

5.9.8. Devido à constituição de regime de afetação do Patrimônio Separado, a Conta Centralizadora não poderá ser movimentada pela Emissora, exceto para os pagamentos e repasses de recursos autorizados nos termos do presente Termo de Securitização, até a integral liquidação dos CRI.

5.9.9. Os valores totais devidos e a forma de pagamento pela prestação de todos os serviços relacionados à Emissão e à Oferta Restrita, incluindo, *inter alia*, aqueles prestados pelo Agente Fiduciário, pelo Custodiante e pelo Escriturador, estão descritos na Cláusula 19 abaixo, e serão pagos por meio dos recursos decorrentes do Fundo de Despesas.

5.9.10. Tão logo ocorra a liquidação das obrigações decorrentes da Emissão dos CRI, todo e qualquer valor que remanescer na Conta Centralizadora a título de Fundo de Despesas deverá ser transferido para a Cedente, no prazo de 02 (dois) Dias Úteis a partir da data em que se verificar o cumprimento das obrigações decorrentes da Emissão dos CRI, à vista e em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica disponível ou outro meio de pagamento permitido pelo Banco Central do Brasil, diretamente na conta corrente nº 29200-4, agência nº 7111, do Banco Itaú (341), de titularidade da Cedente, ou qualquer outra conta que venha a ser indicada pela Cedente à Securitizadora com pelo menos 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência contados da data prevista para a transferência dos valores mencionados nesta Cláusula 5.9.10.

## **5.10. Aplicação dos recursos da Conta Centralizadora e do Fundo de Despesas**

5.10.1. A Emissora poderá aplicar os recursos recebidos na Conta Centralizadora, bem como os valores que comporão o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha (em conjunto, as “**Aplicações Financeiras**”).

5.10.1.1. A Emissora não terá qualquer responsabilidade em relação à rentabilidade de quaisquer investimentos em Aplicações Financeiras por ela realizados, tampouco com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos ou ainda quaisquer lucros cessantes inerentes a tal demora.

## 5.11. Demais Prestadores de Serviços

5.11.1. **Escriturador.** O Escriturador atuará como agente escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma escritural.

5.11.1.1. O Escriturador fará jus a uma remuneração, pela prestação de seus serviços, equivalente a R\$1.000,00 (um mil reais) *flat* e R\$500,00 (quinhentos mil reais) mensais, a ser incluída de *gross-up* de impostos, e reajustada pelo IPCA.

5.11.1.2. O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Credores, (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central do Brasil, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso o Escriturador encontre-se em processo de falência, ou tenha a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deverá ser contratado pela Emissora.

5.11.2. **Banco Liquidante.** O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, os quais serão executados por meio da B3.

5.11.2.1. A remuneração do Banco Liquidante será arcada com os recursos mantidos no Patrimônio Separado.

5.11.2.2. O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Credores, a critério da Emissora

5.11.3. Os valores totais devidos e a forma de pagamento pela prestação de todos os serviços relacionados à Emissão e à Oferta Restrita, incluindo, *inter alia*, aqueles prestados pelo Agente Fiduciário, pelo Custodiante, pelo Escriturador e pelo Banco Liquidante serão pagos por meio dos recursos decorrentes do Fundo de Despesas, nos termos da Cláusula 19 deste Termo de Securitização.

## 6. CARACTERÍSTICAS DOS CRI

## 6.1. Demais Características dos CRI

6.1.1 Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário de cada um dos CRI será de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão (“**Valor Nominal Unitário**”).

6.1.2 Quantidade de CRI. Serão emitidos 48.433 (quarenta e oito mil, quatrocentos e trinta e três) CRI, sendo que a 37ª série será composta por 37.500 (trinta e seta mil e quinhentos) CRI e a 38ª série será composta por 10.933 (dez mil, novecentos e trinta e três) CRI.

6.1.3 Forma e Emissão de Certificados. Os CRI serão emitidos sob a forma escritural.

6.1.4 Local e Data de Emissão. Para todos os fins legais, a data de emissão dos CRI é 11 de maio de 2021 (“**Data de Emissão**”). O local de emissão é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

6.1.5 Comprovação de Titularidade dos CRI. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada por meio de extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo titular do CRI, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3 e, adicionalmente, pelo extrato expedido pelo Escriturador, tendo como base as informações geradas na B3.

6.1.6 Preço de Subscrição e Pagamento. Os CRI serão subscritos e integralizados pelo seu Preço de Subscrição, à vista, em moeda corrente nacional, no que se refere à 37ª (trigésima sétima) série dos CRI, ou mediante a entrega, pelo Investidor Profissional, de bens e/ou direitos que venham a ser aceitos pela Securitizadora no que se refere à 38ª (trigésima oitava) série dos CRI, sempre no ato da subscrição, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição.

6.1.7 Condições de Negociação dos CRI. Os Titulares de CRI poderão livremente transferir ou alienar os CRI, observadas as Normas aplicáveis à distribuição de valores mobiliários, os procedimentos da B3 e períodos de vedação à negociação dispostos neste Termo de Securitização e na Instrução CVM 476.

## 6.2. Atualização Monetária

6.2.1. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário será atualizado, a partir da Data de Emissão, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, conforme fórmula abaixo prevista (“**Atualização Monetária**”), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário automaticamente (“**Valor Nominal Unitário Atualizado**”):

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

$VN_a$  = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VN_e$  = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após atualização, pagamento de juros ou após cada amortização, se houver, referenciados à Data de Emissão, calculados/informados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

$k$  = número de ordem de  $NI_k$ , variando de 1 até  $n$ ;

$n$  = número total de números índices considerados na atualização, sendo “ $n$ ” um número inteiro;

$NI_k$  = em data anterior ou na própria Data de Aniversário (conforme abaixo definido), corresponde ao valor do número índice do IPCA publicado no mês anterior ao mês de atualização. Por exemplo, se a Data de Aniversário for 11 de abril de 2021, utilizar-se-á o número índice publicado no mês de março de 2021, referente ao mês de fevereiro de 2021;

$NI_{k-1}$  = valor do número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês  $k$ . Por exemplo, se o  $NI_k$  utilizado for o número índice referente ao mês de fevereiro de 2021, utilizar-se-á o número índice do mês de janeiro de 2021;

$dcp$  = número de dias corridos entre a Data de Emissão, ou a Data de Aniversário (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo “ $dcp$ ” um número inteiro; e

$dct$  = Número de dias corridos contidos entre a Data de Aniversário (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário (conforme abaixo definido), exclusive, sendo “ $dct$ ” um número inteiro.

Os fatores resultantes da expressão  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{act}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O resultado do produtório é calculado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Observações:

- 1) Considera-se “**Data de Aniversário**” todo dia 11 (onze) de cada mês calendário; e
- 2) Se até a Data de Aniversário dos CRI o índice referente ao mês de atualização não esteja disponível, será utilizado o último índice divulgado, sem a necessidade de ajuste posterior dos valores.

6.2.2. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada, em sua substituição (“**Taxa Substitutiva**”): (i) a taxa que vier legalmente a substituir o IPCA; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Geral de Credores, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis estabelecidos para o cálculo no Valor Nominal Unitário Atualizado.

6.2.3. Até a deliberação da Taxa Substitutiva ou indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por menos de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, o último valor de IPCA, divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de atualização que seria aplicável.

6.2.4. Caso o IPCA, venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Credores, a referida Assembleia Geral de Credores não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado.

6.2.5. Caso não seja realizada, por qualquer razão, a Assembleia Geral de Credores mencionada na Cláusula 6.2.2 acima, na forma estabelecida neste Termo de Securitização, o IPCA a ser utilizado para cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado nesta situação será o último IPCA disponível.

### 6.3. Remuneração dos CRI

6.3.1. Os Titulares de CRI farão jus ao recebimento de juros remuneratórios correspondentes a 8,0% (oito por cento) ao ano, com base em um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos, calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, desde a Data de Emissão ou a Data de Cálculo dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária ou resgate antecipado, aplicando-se a fórmula descrita abaixo (“**Juros Remuneratórios**”):

$$J = VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

onde:

“**J**” corresponde ao valor unitário dos Juros Remuneratórios devido no final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“**VNa**” tem o significado definido na Cláusula 6.2.1. acima;

“**Fator de Juros**” é composto pelo fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Fator de Juros} = \left[ \left( 1 + \frac{\text{Taxa}}{100} \right)^{\frac{DP}{365}} \right]$$

onde:

“**Taxa**” corresponde a 8,0 (oito) inteiros:

“**DP**” é o número de dias corridos entre a Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou da Data de Cálculo dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, até a data de cálculo, inclusive, sendo DP um número inteiro;

Define-se como “**Período de Capitalização**” o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Cálculo dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Cálculo dos Juros Remuneratórios imediatamente posterior (exclusive) correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização sucede o anterior, sem solução de continuidade.

Para os fins deste Termo de Securitização, considera-se como “Data(s) de Cálculo dos Juros Remuneratórios” as datas constantes estabelecidas no Anexo II deste instrumento.



6.3.2. Os Juros Remuneratórios serão pagos nas Datas de Pagamento dos Juros Remuneratórios e na Data de Vencimento, conforme o caso, consoante o cronograma de pagamento disposto no Anexo II ao presente instrumento, ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária ou resgate antecipado.

6.3.3. Farão jus aos pagamentos de Juros Remuneratórios aqueles que forem Titulares de CRI até o final do dia de cada Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme previsto neste Termo de Securitização.

#### **6.4. Condições de Pagamento dos CRI**

6.4.1. Os CRI terão vigência 1.827 (um mil, oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento, sem prejuízo da possibilidade de resgate antecipado, na forma prevista neste Termo de Securitização.

6.4.2. Os CRI serão liquidados pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescidos de Juros Remuneratórios, bem como demais encargos e multas que venham a ser eventualmente devidos nos termos deste Termo de Securitização, devendo, portanto, a Emissora pagar aos Titulares de CRI, ou à sua respectiva ordem, referidos valores, quando devidos, nos termos deste Termo de Securitização, em moeda corrente nacional, observada a Ordem de Alocação dos Recursos, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

6.4.3. O Valor Nominal Unitário Atualizado, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária previstas na Cláusula 7.1 abaixo, será pago em uma única parcela, na Data de Vencimento.

6.4.4. O pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado será realizado pela Emissora com recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou da excussão das Garantias Adicionais, conforme o caso, observadas as disposições dos instrumentos que formalizam as Garantias Adicionais e aquelas atinentes à recompra compulsória segundo estabelecido no Termo de Aquisição e Endosso.

6.4.5. Caso os Titulares de CRI tenham imunidade ou isenção tributária, eles deverão tomar todas as medidas necessárias e previstas em lei, junto ao Banco Liquidante e ao Escriturador, no prazo mínimo de 15 (quinze) Dias Úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos aos CRI, para comprovar a referida imunidade tributária sob pena de ter descontado de seus pagamentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

6.4.6. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados até o primeiro Dia Útil subsequente, sem acréscimo de juros ou de qualquer outro encargo moratório aos valores a serem pagos, os prazos

para pagamento de qualquer obrigação prevista ou decorrente deste Termo de Securitização quando a data de tais prazos coincidir com dia que não seja um Dia Útil.

6.4.7. Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI decorrente de dolo ou culpa da Emissora ou da Devedora, os débitos vencidos e não pagos (devidamente atualizados pelos Juros Remuneratórios) serão, ainda, acrescidos de Encargos Moratórios.

## 6.5. Local de Pagamento

6.5.1. Os pagamentos referentes ao Valor Nominal Atualizado dos CRI, aos Juros Remuneratórios ou a quaisquer outros valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3.

## 6.6. Garantias Adicionais da Emissão

6.6.1. Em garantia do pontual pagamento (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, inclusive decorrentes de valores devidos de principal, juros, atualização, remuneração, encargos, encargos moratórios, comissões, despesas, prêmio, taxas, multas e indenizações, relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs; (ii) de todos os custos e despesas decorrentes das CCIs e da Emissão, incluindo, sem se limitar, às despesas com excussão das garantias; e (iii) de todas as despesas e encargos, no âmbito da Emissão, para manter e administrar o Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, eventuais pagamentos derivados de: (a) incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (b) qualquer custo ou despesa incorrido pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; e (c) qualquer custo ou despesa incorrido para emissão e manutenção dos CRI contarão com as seguintes garantias:

(i) garantia fidejussória prestada pela Bahia Beach, na forma de fiança, nos termos da Cláusula 4.7 do Termo de Aquisição e Endosso (“**Fiança**”);

(ii) alienação fiduciária em garantia constituída sobre determinado(s) lote(s) do Empreendimento, livre(s) de quaisquer ônus, gravames, privilégios, preferências, prioridades ou restrições de qualquer natureza, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97 e dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel (“**Alienação Fiduciária de Imóvel**”); e

(iii) a Cessão Fiduciária (a qual, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóvel, formam as “**Garantias Adicionais**”).

6.6.2. Toda e qualquer alteração relacionada às Garantias Adicionais da Emissão constante desta Cláusula 6.6 está sujeita à deliberação de Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Credores e deverá ser aprovada pelos votos favoráveis de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) voto dos Titulares de CRI em Circulação para Fins de Quórum.

## **7. PAGAMENTO ANTECIPADO DOS CRI**

### **7.1. Amortização Extraordinária**

7.1.1. Os CRI somente poderão ser amortizados extraordinariamente (“**Amortização Extraordinária**”) (i) na hipótese de realização de (e na proporção do) pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários com recursos oriundos da Cessão Fiduciária de Recebíveis, sendo que o pagamento antecipado decorrente dos recursos da Cessão Fiduciária de Recebíveis ocorrerá nos dias 11 (onze) e 25 (vinte e cinco) de cada mês (ou no Dia Útil imediatamente subsequente), desde que referidos recursos sejam suficientes para pagamento de, no mínimo, os Juros Remuneratórios dos CRI incorridos até as referidas datas, observada a Ordem de Alocação dos Recursos; ou (ii) caso ocorra o recebimento de montante decorrente do pagamento de valores eventualmente recuperados decorrentes da cobrança extrajudicial e/ou judicial dos Créditos Imobiliários eventualmente inadimplidos ou da excussão das Garantias Adicionais, conforme o caso; (cada um de tais eventos, um “**Evento de Amortização Extraordinária**”).

7.1.1.1 A Amortização Extraordinária compreenderá, respeitada a Ordem de Alocação dos Recursos, o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado e dos Juros Remuneratórios incorridos e não pagos até a data de pagamento da Amortização Extraordinária, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado.

7.1.1.2 Na hipótese de Amortização Extraordinária, o valor a ser pago deverá contemplar, no mínimo, os Juros Remuneratórios calculados desde a última Data de Cálculo, ou desde a última data de pagamento de Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data de cálculo da Amortização Extraordinária.

7.1.1.3 A Emissora deverá informar a B3, por meio de correspondência com o de acordo do Agente Fiduciário, sobre a realização de Amortização Extraordinária parcial em até 03 (três) Dias Úteis de antecedência da data do Evento de Amortização Extraordinária.

7.1.1.4 Até a liquidação total do Valor Nominal Unitário Atualizado, devidamente acrescido pelos Juros Remuneratórios, e de todas as demais obrigações decorrentes deste Termo de Securitização, os valores arrecadados, inclusive com a eventual excussão das Garantias Adicionais, deverão ser utilizados em observância à Ordem de Alocação dos Recursos.

### **7.2. Resgate Antecipado**

7.2.1. Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado total, (i) na ocorrência de um Evento de Amortização Extraordinária, caso haja recursos suficientes para tanto, conforme previsto na Cláusula 7.1.1 acima; (ii) na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado prevista na Cláusula 5.9.3 acima; (iii) caso a Emissora efetive o Resgate Antecipado Facultativo; ou (iv) na ocorrência de um dos Eventos de Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos da Cláusula 7.4 abaixo.

7.2.2. Em caso de ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 7.2.1, os CRI serão resgatados antecipadamente por meio dos procedimentos da B3, com o consequente cancelamento dos respectivos CRI.

### **7.3. Resgate Antecipado Facultativo**

7.3.1. A Emissora deverá, obrigatoriamente e de forma irrevogável e irretroatável, realizar o resgate antecipado da totalidade (e não menos que a totalidade) dos CRI caso a Bahia Beach realize o pagamento antecipado total das CCIs (“**Resgate Antecipado Facultativo**”).

7.3.2. O valor a ser pago aos Titulares de CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo, o qual refletirá o valor pago à Emissora a título de resgate antecipado facultativo das CCIs pela Bahia Beach, deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão, ou a Data de Cálculo dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (exclusive).

7.3.3. Não será admitido o pagamento antecipado facultativo parcial das CCIs e, conseqüentemente, também não será admitido o pagamento antecipado facultativo parcial dos CRI, observado o disposto na Cláusula 4.6 do Termo de Aquisição e Endosso.

7.3.4. A data para realização do Resgate Antecipado Facultativo deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil, devendo a Vendedora enviar comunicação à Emissora nesse sentido com, pelo menos, 30 (trinta) dias de antecedência da data em que pretende realizar o referido Resgate Antecipado Facultativo.

7.3.5. A Emissora comunicará os Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário sobre o Resgate Antecipado Facultativo por meio de “Comunicado aos Investidores dos CRI” publicado no site da Emissora, qual seja, [www.ourinvestsecuritizadora.com.br](http://www.ourinvestsecuritizadora.com.br), informando: (a) o valor a ser pago a título de Resgate Antecipado Facultativo; (b) a data em que se efetivará o Resgate Antecipado Facultativo, que deverá corresponder ao Dia Útil seguinte do efetivo pagamento antecipado das CCIs pela Bahia Beach; e (c) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares de CRI.

7.3.6. A Emissora deverá informar a B3, por meio de correspondência com o de acordo do Agente Fiduciário, sobre a realização do Resgate Antecipado Facultativo em até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do evento de resgate.

#### **7.4. Eventos de Resgate Antecipado Obrigatório**

7.4.1. Tão logo tome ciência da ocorrência de qualquer um dos eventos listados na Cláusula 4.3.1 do Termo de Aquisição e Endosso (“**Eventos de Resgate Antecipado Obrigatório**”), a Emissora convocará Assembleia Geral de Credores com vistas a deliberar sobre o não pagamento antecipado e recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e das CCIs e, conseqüentemente, do resgate antecipado obrigatório dos CRI.

7.4.1.1. Em caso de ocorrência de um Evento de Resgate Antecipado Obrigatório, a Emissora deverá: (i) convocar uma Assembleia Geral de Credores, nos termos da Cláusula 13 deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração da recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e das CCIs, e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI; e (ii) enviar notificação à Devedora e à Bahia Beach a respeito da ocorrência do respectivo Evento de Resgate Antecipado Obrigatório. A decisão da não recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e das CCIs, e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI deverá ser tomada por Titulares de CRI em Assembleia Geral, nos termos da Cláusula 13 abaixo.

7.4.1.1.1. Na hipótese de não instalação da Assembleia Geral de Credores, em primeira e segunda convocação, mencionada na Cláusula 7.4.1.1. acima, por falta de quórum, a Emissora não declarará a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e das CCIs, e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Aquisição e Endosso e da Cláusula 7.4.1.2 abaixo.

7.4.1.1.2. Na hipótese de instalação e deliberação favorável à não recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e das CCIs, a Emissora não deverá declarar o resgate antecipado dos CRI.

7.4.1.2. Caso seja declarado o resgate antecipado dos CRI nos termos desta Cláusula 7.4.1, a Emissora deverá enviar notificação à Devedora e à Bahia Beach para que a Devedora, dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis, pague à Emissora o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados pro rata temporis, desde a Data de Emissão, ou a Data de Cálculo dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido dos Encargos Moratórios, se aplicável.

7.4.2. A Devedora está, tal como estabelecido no Termo de Aquisição e Endosso, obrigada a, tão logo tenha conhecimento da ocorrência de qualquer dos Eventos de Resgate Antecipado

Obrigatório, comunicar imediatamente a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, para que estes tomem as providências devidas, nos termos e prazos previstos neste Termo de Securitização.

7.4.3. A Emissora fica autorizada a realizar o resgate dos CRI de maneira unilateral do ambiente da B3, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário, a B3 e o Escriturador a realizar os procedimentos necessários à efetivação do resgate antecipado dos CRI, unilateralmente, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

## **8. REGIME FIDUCIÁRIO**

8.1. Em observância ao artigo 23 da Lei 10.931, o Custodiante registrará o Regime Fiduciário sobre os CRI, lastreado pelos Créditos Imobiliários e seus acessórios, representados pelas CCIs, sobre as Garantias, bem como sobre os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva, e ainda sobre os bens e/ou direitos decorrentes destes.

8.2. Créditos Imobiliários representados pelas CCIs e os valores que venham a ser depositados e/ou mantidos na Conta Centralizadora, incluindo o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva, bem como os bens e/ou direitos decorrentes destes são expressamente vinculados à Emissão dos CRI descrita neste Termo de Securitização.

8.3. Os Créditos Imobiliários e os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva, bem como os bens e/ou direitos decorrentes destes, objeto do Regime Fiduciário, ressalvadas as hipóteses previstas em lei:

- (a) constituem Patrimônio Separado em relação aos CRI, que não se confunde com o patrimônio da Emissora;
- (b) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que complete a amortização ou o resgate da totalidade dos CRI objeto desta Emissão;
- (c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento das despesas a eles inerentes, tais como as despesas de administração do Patrimônio Separado e custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (d) estão e permanecerão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da

Emissora, por mais privilegiados que sejam, observado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e

- (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

## **9. PATRIMÔNIO SEPARADO**

9.1. A Emissora, em conformidade com a Lei nº 9.514/97: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil próprio e independente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

9.1.1. A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.2. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de quebra da Emissora, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou a Emissora convocar Assembleia Geral de Credores para deliberar sobre as regras previstas neste Termo de Securitização referentes à administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

9.3. A insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído.

9.4. O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

- (a) automaticamente, quando da amortização ou do resgate integral dos CRI na Data de Vencimento; ou
- (b) após o vencimento dos CRI, na hipótese de não ter ocorrido a amortização ou o resgate integral dos referidos CRI pela Emissora, mediante transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos beneficiários do Patrimônio Separado. Neste caso, os Créditos Imobiliários serão transferidos imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora sob os CRI, cabendo ao Agente Fiduciário, após deliberação dos Titulares de CRI, (i) administrar o Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora (ou seja, do Patrimônio Separado) que lhe foram transferidos, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI por eles detidos, e (iv) transferir os Créditos Imobiliários e os eventuais recursos da Conta Centralizadora (ou seja, do Patrimônio Separado) eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI por eles detidos.

9.5. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário instituído sobre os respectivos Créditos Imobiliários vinculados, tendo a Emissora amplo acesso aos recursos remanescentes mantidos na Conta Centralizadora.

9.6. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo que, desta forma, a realização dos direitos dos beneficiários dos CRI estará limitada aos Créditos Imobiliários, aos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora e aos bens e/ou direitos decorrentes destes, bem como à excussão das Garantias Adicionais e/ou de eventuais outras garantias atreladas aos Créditos Imobiliários.

9.7. A Emissora fará jus ao recebimento da taxa de administração, no valor de R\$4.600,00 (quatro mil e seiscentos reais) mensais, atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

9.7.1. A remuneração definida na Cláusula 9.7 acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

9.7.2. Os valores referidos na Cláusula 9.7 acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

9.8. Adicionalmente à remuneração prevista na Cláusula 9.7 e sem prejuízo das despesas previstas na Cláusula 19.2 e seguintes abaixo, a Emissora fará jus ao recebimento de remuneração adicional equivalente a R\$500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos Documentos da Oferta e/ou de realização de Assembleias Gerais de Credores em caráter extraordinário, valores esses que serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA.

9.9. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelos auditores externos da Emissora.



## 10. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

10.1. Sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das Normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:

- (a) administrar o Patrimônio Separado, mantendo registro contábil próprio, independente de suas demonstrações financeiras;
- (b) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito;
- (c) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
  - i. em até 90 (noventa) dias a contar a data do encerramento do exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
  - ii. dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que, razoavelmente, lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), através de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
  - iii. dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário, cópia de todos os demais documentos e informações que a Emissora, nos termos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
  - iv. na mesma data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleia Geral, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI;
  - v. cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora no que diz respeito a esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

- vi. relatório mensal até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente, contendo: (A) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios acumulados até então; (B) valor atualizado de todos os Créditos Imobiliários; (C) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Créditos Imobiliários; (D) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das garantias desta Emissão; e
  - vii. dentro de 15 (quinze) dias da assinatura do Termo de Aquisição e Endosso, cópia de todos os documentos relacionados aos Créditos Imobiliários adquiridos na data de assinatura do Termo de Aquisição e Endosso.
- (d) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços, inclusive aqueles relacionados ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM, cujo relatório deverá (a) identificar e discriminar quaisquer ações judiciais e/ou administrativas movidas em face da Emissora, os valores envolvidos nas respectivas ações, bem como quaisquer passivos e/ou potenciais passivos de natureza fiscal, trabalhista e/ou previdenciária; e (b) confirmar que todos os tributos devidos pela Emissora foram corretamente calculados e pagos;
  - (e) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização de seus créditos poderão ser pagas com ativos que integrem o Patrimônio Separado;
  - (f) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares de CRI, quando aplicável, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;
  - (g) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;
  - (h) não praticar qualquer ato em desacordo com o seu estatuto social e este Termo de Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
  - (i) manter os Créditos Imobiliários livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real ou arbitral, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
  - (j) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, e, ato contínuo, os Titulares de CRI, mediante publicação de aviso, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias que possam,

direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

- (k) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (l) manter:
  - i. válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
  - ii. na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, da legislação tributária e demais Normas, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo; e
  - iii. em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal.
- (m) contratar instituição financeira habilitada para prestação dos serviços de agente pagador da Emissora e liquidante dos CRI;
- (n) na mesma data em que forem publicados, enviar à B3 cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI ou informações de interesse do mercado;
- (o) convocar, sempre que necessário, a sua empresa de auditoria ou quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos Titulares de CRI;
- (p) auxiliar o Agente Fiduciário na cobrança administrativa e judicial de qualquer dos Créditos Imobiliários; e
- (q) elaborar um relatório mensal, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, de 7 de setembro de 2009, conforme alterada, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

10.1.1. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos investidores, ressaltando que, baseada na opinião legal emitida

pelos assessores legais da Emissão, 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 investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização.

## **11. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA**

11.1. A Emissora, neste ato, declara e garante que:

- (a) é uma sociedade por ações devidamente constituída, organizada e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (b) é companhia securitizadora de imobiliários, portanto, apta a emitir os CRI;
- (c) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, conforme o caso, para celebração deste Termo de Securitização, bem como à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais documentos de Emissão, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) este Termo de Securitização e os CRI constituem suas obrigações legais, válidas, vinculantes e exigíveis, exequíveis de acordo com seus termos e condições, exceto que sua exequibilidade poderá estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares que afetem a execução de direitos de credores em geral;
- (e) a celebração deste Termo de Securitização e a emissão dos CRI foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes e não infringem, em qualquer aspecto, seu documento constitutivo;
- (f) o presente Termo de Securitização foi devidamente celebrado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo o presente uma obrigação lícita e válida, exequível, em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do Artigo 784 do Código de Processo Civil;
- (g) a celebração deste Termo de Securitização e a emissão dos CRI não infringem qualquer:
  - (i) disposição legal, ordem, sentença ou decisão administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora, ou qualquer de seus bens ou propriedades;
  - (ii) contrato ou instrumento do qual seja parte; ou
  - (iii) obrigação anteriormente assumida pela Emissora, nem irá resultar

em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em quaisquer desses contratos ou instrumento ou rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos;

- (h) não omitiu e não omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que resulte ou possa resultar em alteração substancial de situação econômico, financeira ou jurídica em prejuízo dos Titulares de CRI;
- (i) está cumprindo com todas as leis, regulamentos, Normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto aquelas questionadas, de boa-fé, no âmbito arbitral ou judicial;
- (j) inexistem: (i) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de quaisquer outras ordens judiciais, administrativas ou arbitrais; ou (ii) qualquer ação judicial, procedimento judicial ou extrajudicial, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso: (A) que possa afetar de forma materialmente adversa a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização e dos CRI; ou (B) visando anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar os CRI;
- (k) seus balanços patrimoniais e as correspondentes demonstrações de resultado disponíveis publicamente representam corretamente sua situação financeira e de suas subsidiárias nas aludidas datas e os resultados operacionais referentes aos períodos encerrados em tais datas;
- (l) as suas informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes: (A) não houve nenhum impacto adverso relevante em sua situação financeira e resultados operacionais; e (B) não houve qualquer operação envolvendo a Emissora fora do curso normal de seus negócios;
- (m) não há qualquer relação entre a Emissora, a Devedora e o Agente Fiduciário que a impeça de exercer plenamente as suas atribuições;
- (n) está de acordo com a cessão, endosso ou alienação dos CRI pelos respectivos Titulares de CRI, podendo ser ofertado publicamente, comprometendo-se a envidar seus melhores esforços para viabilizar a referida cessão, endosso ou alienação;
- (o) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a lhe causar impacto substancial e adverso que não sejam aqueles relatados nas suas respectivas demonstrações financeiras;

- (p) a Emissora, nem qualquer uma de suas respectivas afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, diretoria, quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seu benefício e/ou de suas controladoras, controladas ou afiliadas: (i) usou recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) fez qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iii) violou qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, à Lei nº 12.846/13; ou (iv) fez qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal; e
- (q) as informações por ela prestadas, por ocasião do pedido de registro na B3, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Restrita.

11.2. As declarações e garantias prestadas pela Emissora neste Termo de Securitização deverão ser válidas e subsistir até o cumprimento integral das obrigações aqui previstas, ficando a Emissora responsável por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexatidão de suas respectivas declarações.

11.3. A Emissora deverá notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer eventos que tornem as declarações prestadas neste Termo de Securitização total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

## **12. AGENTE FIDUCIÁRIO**

12.1. Por meio deste Termo de Securitização e nos termos da Lei nº 9.514/97, da Instrução CVM 414 e da Resolução CVM 17, a Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, qualificado no preâmbulo, que expressamente aceita a nomeação e assina o presente na qualidade de representante da comunhão dos Titulares de CRI descrita neste Termo de Securitização, incumbindo-lhe:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transferência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que instituições de seu porte e reputação empregam na administração dos próprios bens e no exercício e funções de mesma natureza, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

- (c) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;
- (d) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (e) 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 da Emissão ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme estabelecido na Resolução CVM 17;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- (g) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (h) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários afetados e integrantes do Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (i) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização e nas deliberações da Assembleia Geral dos Credores;
- (j) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia Geral de Credores, de acordo com os termos e condições deste Termo de Securitização, para deliberar sobre sua substituição;
- (k) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, inclusive aquelas enviadas por meio magnético, e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções recebidos da Emissora;
- (l) notificar os Titulares de CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis, contados a partir da ciência, de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações relacionadas ao presente Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às garantias da Emissão e às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo aqui previsto. Comunicação de igual teor deve ser enviada (A) à CVM;

- (B) às câmaras de liquidação na qual os CRI estão registrados e (C) ao Banco Central do Brasil, quando se tratar de instituição por ele autorizada a funcionar;
- (m) acompanhar a prestação das informações periódicas obrigatórias por parte da Emissora, inclusive aquelas relativas à manutenção do seu registro de companhia aberta perante a CVM e alertar os Titulares de CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
  - (n) comparecer à Assembleia Geral de Credores, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
  - (o) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Credores, nos termos da Resolução CVM 17, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
  - (p) após ter recebido da Emissora o comprovante de pagamento de suas obrigações, fornecer, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, a partir da extinção do Regime Fiduciário a que estão submetidos os Créditos Imobiliários, termo de quitação à Emissora;
  - (q) convocar Assembleia Geral de Credores, na hipótese de insuficiência dos bens do respectivo Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante;
  - (r) disponibilizar, conforme calculado diariamente pela Emissora, o valor unitário de cada CRI, por meio eletrônico, tanto através de sua central de atendimento, ou no site do Agente Fiduciário, qual seja, [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br);
  - (s) verificar a veracidade das informações relativas às garantias da Emissão e demais informações contidas nas CCIs e neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
  - (t) solicitar, quando considerar necessário e desde que autorizado por Assembleia Geral de Credores, auditoria extraordinária na Emissora, ou do Patrimônio Separado;
  - (u) verificar a regularidade da constituição das garantias reais, flutuantes e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos das disposições deste Termo de Securitização;
  - (v) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;



- (w) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas por aquela sobre o assunto;
- (x) examinar proposta de substituição ou reforço das garantias da Emissão, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (y) verificar anualmente a suficiência das garantias da Emissão;
- (z) informar a Emissora para que intime, conforme o caso, a Bahia Beach e a Devedora, conforme aplicável, a reforçarem a(s) garantia(s) dada(s), na hipótese de sua deterioração ou depreciação; e
- (aa) 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 estejam situados tanto os bens imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel quanto os pertinentes alienantes fiduciários.

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

12.2. O Agente Fiduciário, nomeado neste Termo de Securitização, declara:

- (a) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, bem como da Resolução CVM 17, para exercer a função que lhe é conferida;
- (b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no presente Termo de Securitização;
- (c) aceitar integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (d) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (f) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (g) ser instituição financeira, estando devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (h) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas na Resolução CVM 17;
- (i) os Créditos Imobiliários e os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, bem como os bens e/ou direitos decorrentes destes, consubstanciam o Patrimônio Separado, vinculados única e exclusivamente aos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; e
- (j) que verificará a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora neste Termo de Securitização.

12.3. O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções a partir da data da assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a posse do seu sucessor, nos termos previstos neste Termo de Securitização, e/ou liquidação dos CRI objeto da presente Emissão.

12.4. Nas hipóteses de ausência, impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Credores para a escolha do novo agente fiduciário.

12.4.1. A Assembleia Geral de Credores de que trata a Cláusula 12.4 acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação para Fins de Quórum.

12.5. Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer as funções por circunstâncias supervenientes, deverá comunicar imediatamente o fato aos Titulares de CRI, pedindo sua substituição, que deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada Assembleia Geral de Credores para a escolha do novo agente fiduciário.

12.6. Aos Titulares de CRI é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e indicação de seu eventual substituto, em Assembleia Geral de Credores, especialmente convocada para esse fim, observando-se, para tanto, o mesmo quórum de aprovação previsto na Cláusula 12.4.1 acima.

12.7. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização e deverá ser comunicada à CVM, nos termos da Resolução CVM 17, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro de referido aditamento na B3.

12.8. Em caso de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia Geral de Credores.

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

12.8.2. Se a convocação da Assembleia Geral de Credores não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.8 acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação.

12.8.3. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral de Credores para a escolha de novo Agente Fiduciário ou nomear substituto provisório.

12.9. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário obriga-se a restituir, no prazo 05 (cinco) dias da efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e a data do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.

12.10. A Emissora ressarcirá, com os recursos do Fundo de Despesas e/ou Patrimônio Separado, conforme o caso, o Agente Fiduciário de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega, à Emissora, dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas

12.11. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso estarão sujeitos à multa contratual 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 a atualização monetária pelo Índice de Preços ao Consumidor, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“**IPCA**”), incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

12.12. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente conforme previsto na Resolução CVM 17, ressarcidas pela Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, conforme o caso. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de insuficiência de recursos do Fundo de Despesas e/ou do Patrimônio Separado, por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

12.13. Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, devendo para tanto:

- (a) declarar, observadas as condições deste Termo de Securitização, antecipadamente vencidos os CRI e, conseqüentemente, este Termo de Securitização e cobrar seu principal e acessórios;
- (b) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares de CRI realizem seus créditos;
- (c) representar os Titulares de CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

12.13.1. O Agente Fiduciário se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos incisos acima se, convocada a Assembleia Geral de Credores, e esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos detentores dos CRI em Circulação para Fins de Quórum.

12.14. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas por estes. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se

ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

12.15. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo de Securitização e dos demais documentos da operação.

12.16. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Credores.

12.17. Na presente data, o Agente Fiduciário verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo XI ao presente Termo de Securitização.

12.18. Serão devidos ao Agente Fiduciário, a título de remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, parcelas anuais de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) dia útil contado da liquidação dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

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

12.20. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

12.21. A primeira parcela de remuneração do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.595.680/0001-36.

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

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

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

- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, obtenção de cópias autenticadas, traslados, lavratura de escrituras, procurações;
- (iv) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; e
- (v) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício-Circular CVM nº 01/2020 SRE.

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

12.26. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas a que se refere a Cláusula 12.24 acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Titulares de CRI adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e pela Emissora, e adiantadas pelos Titulares de CRI, na

proporção de seus CRI, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI na proporção de seus CRI, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI bem como sua remuneração; e (ii) excluem os Titulares de CRI impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Titulares de CRI ratear as despesas na proporção de seus CRI, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Titulares de CRI que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus CRI, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Titulares de CRI que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares de CRI que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

12.27. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, sempre com os recursos existentes no Fundo de Despesas ou no Patrimônio Separado, ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

12.28. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando a, (i) comentários aos Documentos da Oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Oferta; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração essa a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

### **13. ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES**

13.1. Os Titulares de CRI desta Emissão poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre a matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI (“**Assembleia Geral de Credores**”).

13.2. A Assembleia Geral de Credores será convocada, a qualquer tempo, sempre que a Emissora, o Agente Fiduciário, a CVM e/ou os Titulares de CRI julgarem necessária.

- 13.2.1. A Assembleia Geral de Credores poderá ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Emissora; ou (iii) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação para Fins de Quórum. Para fins de cálculo dos quóruns de convocação, instalação e deliberação, consideram-se como CRI em Circulação para Fins de Quórum todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e os de titularidade de (i) controladas da Emissora; (ii) coligadas da Emissora; (iii) controladoras da Emissora (ou grupo de controle da Emissora ou controladas); (iv) sócios, diretores e, funcionários da Emissora; (v) prestadores de serviços da Oferta Restrita, de seus sócios, diretores, funcionários e respectivas partes relacionadas; (vi) qualquer pessoa que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a ser deliberado; e (vii) qualquer outro Titular de CRI em situação de conflito de interesses previstas na Resolução CVM 17 (“**CRI em Circulação para Fins de Quórum**”).
- 13.2.2. A convocação da Assembleia de Credores far-se-á mediante edital publicado em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.
- 13.2.3. A convocação também poderá ser feita pelo Agente Fiduciário, mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada titular de CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento e correio eletrônico (e-mail).
- 13.2.4. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Credores, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação para Fins de Quórum corresponderá a 01 (um) voto nas Assembleias Gerais de Credores.
- 13.2.5. A Assembleia Geral de Credores realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Geral de Credores por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, desde que manifestem o voto em Assembleia Geral de Credores por comunicação escrita ou eletrônica, de acordo com o previsto em norma.
- 13.2.6. A presidência da Assembleia Geral de Credores caberá ao titular dos CRI eleito pelos demais Titulares de CRI presentes, ao representante do Agente Fiduciário ou ao representante da Emissora.



- 13.2.7. A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão, bem como quaisquer terceiros para participar das Assembleias Gerais de Credores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
- 13.2.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais de Credores e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.
- 13.3. A Assembleia Geral de Credores instalar-se-á, em primeira e segunda convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) voto dos Titulares dos CRI em Circulação para Fins de.
- 13.4. Todas e quaisquer matérias submetidas à deliberação dos Titulares de CRI, inclusive aquelas relacionadas ao exercício de qualquer ato ou direito relativos às CCIs e às garantias da Emissão deverão ser aprovadas pelos votos favoráveis de 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) voto dos Titulares de CRI em Circulação para Fins de Quórum.
- 13.5. Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Credores, os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral de Credores.
- 13.5.1. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI, em Assembleias Gerais de Credores no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e vincularão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Credores ou do voto proferido na respectiva assembleia.
- 13.5.2. Independentemente das formalidades previstas em lei, será considerada regular a Assembleia Geral de Credores a que comparecerem a totalidade dos Titulares de CRI.
- 13.5.3. A Emissora e o Agente Fiduciário não prestarão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme instrução recebida dos Titulares de CRI, a menos que a orientação recebida resulte em manifesta ilegalidade. Neste sentido, a Emissora e o Agente Fiduciário não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI, independentemente de estes causarem prejuízos aos Titulares de CRI.
- 13.5.4. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

- 13.5.5. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
- 13.5.6. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares do CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Geral de Credores.
- 13.5.7. Também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral de Credores: (i) os votos em branco ou em abstenção; e (ii) os votos dados por Titulares de CRI em conflito de interesses ou inadimplentes com suas obrigações
- 13.5.8. As deliberações acerca da declaração da não liquidação do Patrimônio Separado serão tomadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria dos presentes na Assembleia Geral de Credores. Caso a assembleia não seja instalada em segunda convocação ou não haja quórum suficiente para as respectivas deliberações em qualquer convocação, será entendido pela liquidação do Patrimônio Separado.
- 13.6. Não obstante as demais hipóteses aqui previstas, o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Oferta, conforme aplicável, poderão ser alterados ou aditados independentemente de Assembleia Geral de Credores, sempre que tal alteração:
- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a Normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo a B3 e a ANBIMA;
  - (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos demais prestadores de serviços;
  - (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; e
  - (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração nos Juros Remuneratórios e/ou no fluxo de pagamentos dos CRI.

13.6.1. As alterações referidas na Cláusula 13.6 deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 20 (vinte) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

#### **14. FATORES DE RISCO**

14.1 As Partes concordam que os fatores de risco relacionados à presente operação estão descritos no Anexo V ao presente Termo de Securitização.

#### **15. DISPOSIÇÕES GERAIS**

15.1. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outras que, na medida do possível, produzam o mesmo efeito.

15.2. Qualquer modificação ao presente Termo de Securitização somente será válida se realizada por escrito e com a concordância de todas as Partes que assinam a presente. Os Titulares de CRI que já tiverem aderido à Oferta Restrita serão comunicados por meio de comunicado ao mercado a respeito da modificação efetuada para que confirmem o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

15.3. Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados para qualquer das Partes sob o presente Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(a) para a Emissora:

**Ourinvest Securitizadora S.A.**

Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista

CEP 01310-919, São Paulo – SP

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

Fone: (11) 3146-8600

E-mail: [jose.freitas@ourinvest-re.com.br](mailto:jose.freitas@ourinvest-re.com.br) e/ou [priscila.salomao@ourinvest-re.com.br](mailto:priscila.salomao@ourinvest-re.com.br)

(b) para o Agente Fiduciário, Custodiante e Escriturador:

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05.425-020, São Paulo – SP

At: Eugênia Queiroga / Marcio Teixeira

Fone: (11) 3030-7177

E-mail: [agente fiduciario@vortex.com.br](mailto:agente fiduciario@vortex.com.br) / [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de precificação de ativo)

15.3.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por telegrama nos endereços acima.

15.3.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 15.3 acima, as obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Oferta referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, poderá ser realizado, exclusivamente, por meio da plataforma VX Informa, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website: <https://www.vortex.com.br>.

15.3.3. Para os fins aqui estabelecidos, entende-se por “**VX Informa**” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para o envio de documentos e informações periódicas nos termos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Oferta. Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso a referida plataforma.

15.4. Não se presume renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Desta forma, nenhum atraso em exercer ou omissão no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios ou será interpretado como renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

15.5. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Termo de Securitização foi celebrado respeitando-se os princípios de propriedade e de boa fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

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

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

15.8. Caso qualquer das disposições ora avençadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as

Partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

## **16. TRIBUTAÇÃO REFERENTE AOS DETENTORES DOS CRI**

16.1. Nos termos da legislação concernente à matéria, como regra geral, os rendimentos e ganhos de capital auferidos por pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil em decorrência de seu investimento nos CRI devem compor o lucro presumido ou real e a base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL. Além disso, de acordo com o posicionamento da Secretaria da Receita Federal do Brasil, tais rendimentos e ganhos de capital devem ser tributados pelo IRRF a alíquotas regressivas de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) até 180 (cento e oitenta dias), de 20% (vinte por cento) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias, de 17,5% (dezessete e meio por cento) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias, e de 15% (quinze por cento) acima de 720 (setecentos e vinte) dias. Não obstante a referida regra geral do IRRF, regras específicas de tributação são aplicáveis a cada pessoa jurídica titular dos CRI, conforme sua qualificação. Dependendo da pessoa jurídica titular dos CRI, seus rendimentos poderão não ser tributados pela contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS (pessoas jurídicas em geral sujeitas ao regime cumulativo), ou ser tributados por essas contribuições à alíquota zero (pessoas jurídicas em geral sujeitas ao regime não-cumulativo).

16.1.1. Os Titulares de CRI pessoas físicas residentes no Brasil terão os rendimentos produzidos pelos CRI isentos de IRRF (e na declaração de ajuste anual) conforme artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Secretaria da Receita Federal do Brasil, tal isenção abrange rendimentos, mas não se aplica ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI, que deverá ser tributado pelo IRRF de acordo com as alíquotas regressivas constantes da Cláusula 16.1 acima, conforme o prazo da aplicação.

16.1.2. A aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários está sujeita à incidência do IOF/Valores Mobiliários. Atualmente, aplica-se alíquota zero para operações com CRI. A referida alíquota, porém, pode ser aumentada para até 1,5% (um e meio por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

16.1.3. A liquidação de operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI se sujeita ao IOF/Câmbio à alíquota de 6% (seis por cento). A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento se sujeita ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por meio de decreto presidencial.

16.1.4. As informações acima têm o objetivo de resumir as regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI. Cada titular dos CRI deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento particular, não devendo considerar

unicamente as informações acima. Recomenda-se que cada investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento. Além disso, ressaltamos que as regras de tributação de investimentos em CRI estão sujeitas a modificação.

## **17. LEI APLICÁVEL**

17.1 Este Termo de Securitização e os CRI são regidos pelas leis da República Federativa do Brasil.

## **18. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL E EXECUÇÃO ESPECÍFICA**

18.1 Os CRI constituem título executivo extrajudicial, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, que as obrigações assumidas nos termos deste instrumento comportam execução específica e se submetem às disposições aplicáveis do Código de Processo Civil.

## **19. DESPESAS**

19.1. A Emissora deduzirá do Preço de Aquisição a ser liberado diretamente à Bahia Beach o valor necessário para o pagamento das Despesas Iniciais, bem como para a constituição do Fundo de Despesas, conforme expressamente autorizado pela Bahia Beach tal como disposto no Termo de Aquisição e Endosso, o qual será recomposto na forma prevista neste Termo de Securitização, devendo ser deduzidos do Fundo de Despesas todos os custos das Despesas Recorrentes, listadas no Anexo III a este Termo de Securitização, e das Despesas Extraordinárias, as quais incluem, *inter alia*:

- (a) despesas decorrentes da emissão dos CRI e das CCIs, bem como da colocação pública dos CRI, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na B3, ou quaisquer outros cartórios de registro em decorrência do registro das CCIs e dos CRI;
- (b) remuneração da Emissora pela Emissão dos CRI;
- (c) todas as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, conforme listadas nesta Cláusula 19;
- (d) despesas de registro e de publicação de todos os atos necessários à Emissão, tais como os atos societários da Emissora, conforme o caso;

- (e) honorários e despesas com a contratação dos prestadores de serviços da Emissão, bem como com os sistemas de distribuição e negociação dos CRI nos mercados primário e secundário, conforme o caso;
- (f) quaisquer tributos incidentes na e decorrentes da emissão das CCIs e dos CRI;
- (g) despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos Documentos da Oferta;
- (h) honorários de assessores legais; e
- (i) despesas com abertura e manutenção da Conta Centralizadora.

19.2. Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 19.1 acima e/ou no Anexo III e relacionadas à Oferta Restrita serão arcadas exclusivamente na seguinte ordem: (a) pelo Fundo de Despesas e, quando exaurido; (b) pelo Patrimônio Separado, nesta última hipótese, apenas quando tais despesas forem próprias ao Patrimônio Separado e/ou exigíveis para sua boa administração, tais como: (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração; (ii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o auditor independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das garantias da Emissão, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares de CRI; (iii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI; (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; (v) tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e (v) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

19.2.1. No caso de Despesas relacionadas à contratação de quaisquer prestadores de serviços extraordinários, a Emissora deverá obrigatoriamente cotar prestadores de serviço de primeira linha, reconhecidos no mercado, utilizando aquele que apresentar o menor valor para a prestação de tais serviços. Caso solicitado por escrito pela Bahia Beach e/ou pela Devedora, as referidas cotações dos prestadores de serviços deverão ser disponibilizadas pela Emissora no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

19.3. Sem prejuízo do quanto acima disposto, considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Caso o Patrimônio

Separado seja insuficiente para arcar com as Despesas, conforme mencionadas nas cláusulas acima, tais Despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, sendo assim necessário aportes proporcionais.

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

19.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, os débitos em atraso estarão sujeitos à multa contratual 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 a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

19.5. Caso quaisquer despesas decorrentes da Emissão não sejam arcadas na forma prevista nesta Cláusula 19, a Emissora estará autorizada a praticar todos e quaisquer atos destinados ao pagamento de tais Despesas, sem que lhe seja imputada responsabilidade ou penalidade de qualquer natureza.

## **20. FORO E ASSINATURA DIGITAL**

20.1 Fica eleito o Foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Termo de Securitização, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

20.2 Este Termo de Securitização é assinado digitalmente pelas Partes e pelas testemunhas abaixo indicadas por meio de certificados digitais que atendem aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, a fim de garantir sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, 06 de maio de 2021.

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





*(Página de assinaturas 1/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários)*

**EMISSORA:**

**OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**

---

Por: José Eduardo Queiroz de Freitas  
Cargo: Diretor

---

Por: Priscila Bianchi Salomão  
Cargo: Procuradora

*(Página de assinaturas 2/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários)*

**AGENTE FIDUCIÁRIO:**

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

---

Por: Ana Eugenia de Jesus Souza  
Queiroga  
Cargo: Diretora

---

Por: Vitoria Guimaraes Havir  
Cargo: Procuradora

*(Página de assinaturas 3/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários)*

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome: Sarah Balestero  
CPF/ME: 313.279.398-19

---

Nome: Vanessa Furlan Jueli Ferreira  
CPF/ME: 314.805.818-60

**ANEXO I**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS AOS CRI**

**1. Descrição das CCIs**

| <b>Número de Ordem</b> | <b>Data e Local de Emissão</b>          | <b>Emitente CNPJ/ME</b>  | <b>Data de Vencimento</b> | <b>Valor Total</b>  |
|------------------------|---|--|---------------------------|---|
| 001                    | 06 de maio de 2021<br><br>São Paulo, SP | Bahia Beach<br>Empreendimentos<br>Imobiliários e Hotelaria<br>S.A., CNPJ/ME nº<br>07.157.314/0001-41 | 11 de maio de 2026        | R\$20.823.000,00<br>(vinte milhões,<br>oitocentos e vinte e<br>três mil reais)            |
| 002                    | 06 de maio de 2021<br><br>São Paulo, SP | Bahia Beach<br>Empreendimentos<br>Imobiliários e Hotelaria<br>S.A., CNPJ/ME nº<br>07.157.314/0001-41 | 11 de maio de 2026        | R\$17.493.000,00<br>(dezessete milhões,<br>quatrocentos e<br>noventa e três mil<br>reais) |
| 003                    | 06 de maio de 2021<br><br>São Paulo, SP | Bahia Beach<br>Empreendimentos<br>Imobiliários e Hotelaria<br>S.A., CNPJ/ME nº<br>07.157.314/0001-41 | 11 de maio de 2026        | R\$10.117.000,00<br>(dez milhões, cento<br>e dezessete mil<br>reais)                      |

**ANEXO II**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CRONOGRAMA DE PAGAMENTO**

| <b>Parcela</b> | <b>Data de Cálculo</b> | <b>Data de Pagamento CCI's</b> | <b>Data de Pagamento CRI</b> | <b>Taxa de Amortização (Tai)</b> | <b>Pagamento de Juros</b> |
|----------------|------------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| 1              | 11/08/2021             | 11/08/2021                     | 12/08/2021                   | -                                | Sim                       |
| 2              | 11/11/2021             | 11/11/2021                     | 12/11/2021                   | -                                | Sim                       |
| 3              | 11/02/2022             | 11/02/2022                     | 14/02/2022                   | -                                | Sim                       |
| 4              | 11/05/2022             | 11/05/2022                     | 12/05/2022                   | -                                | Sim                       |
| 5              | 11/08/2022             | 11/08/2022                     | 12/08/2022                   | -                                | Sim                       |
| 6              | 11/11/2022             | 11/11/2022                     | 14/11/2022                   | -                                | Sim                       |
| 7              | 11/02/2023             | 13/02/2023                     | 14/02/2023                   | -                                | Sim                       |
| 8              | 11/05/2023             | 11/05/2023                     | 12/05/2023                   | -                                | Sim                       |
| 9              | 11/08/2023             | 11/08/2023                     | 14/08/2023                   | -                                | Sim                       |
| 10             | 11/11/2023             | 13/11/2023                     | 14/11/2023                   | -                                | Sim                       |
| 11             | 11/02/2024             | 14/02/2024                     | 15/02/2024                   | -                                | Sim                       |
| 12             | 11/05/2024             | 13/05/2024                     | 14/05/2024                   | -                                | Sim                       |
| 13             | 11/08/2024             | 12/08/2024                     | 13/08/2024                   | -                                | Sim                       |
| 14             | 11/11/2024             | 11/11/2024                     | 12/11/2024                   | -                                | Sim                       |
| 15             | 11/02/2025             | 11/02/2025                     | 12/02/2025                   | -                                | Sim                       |
| 16             | 11/05/2025             | 12/05/2025                     | 13/05/2025                   | -                                | Sim                       |
| 17             | 11/08/2025             | 11/08/2025                     | 12/08/2025                   | -                                | Sim                       |
| 18             | 11/11/2025             | 11/11/2025                     | 12/11/2025                   | -                                | Sim                       |
| 19             | 11/02/2026             | 11/02/2026                     | 12/02/2026                   | -                                | Sim                       |
| 20             | 11/05/2026             | 11/05/2026                     | 12/05/2026                   | 100,0000%                        | Sim                       |

**ANEXO III**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CUSTOS E DESPESAS *FLATE* RECORRENTES DA EMISSÃO**

| <b>Despesas <i>Flat</i></b>               | <b>Agente</b> | <b>Base de Cálculo</b> | <b>Valor Líquido</b> | <b>Tributos</b> | <b>Valor Total</b> |
|---|---------------|------------------------|----------------------|-----------------|--------------------|
| Assessor Legal                            | Santos Neto   | Fixo                   | 42.735,00            | 14,53%          | 50.000,00          |
| Fee de Estruturação                       | Galápagos     | 1,70%                  | 637.500,00           | 11,15%          | 717.501,41         |
| Fee de Emissão                            | Ourinvest     | Fixo                   | 170.000,00           | 11,15%          | 191.333,71         |
| Coordenador Líder                         | Ativa         | Fixo                   | 30.000,00            | 9,65%           | 33.204,21          |
| Taxa de Registro de Base de Dados de CRI  | ANBIMA        | 0,0042070%             | 2.037,58             | 0,00%           | 2.037,58           |
| Registro CRI                              | B3            | 0,0290000%             | 14.045,57            | 0,00%           | 14.045,57          |
| Registro CCI                              | B3            | 0,0010000%             | 484,33               | 0,00%           | 484,33             |
| Taxa de Administração - 1ª parcela mensal | Ourinvest     | Fixo                   | 4.600,00             | 11,15%          | 5.177,27           |
| Agente Fiduciário - 1ª parcela anual      | Vórtx         | Fixo                   | 13.000,00            | 16,33%          | 15.537,23          |
| Escriturador flat                         | Vórtx         | Fixo                   | 1.000,00             | 16,33%          | 1.195,17           |
| Escriturador - 1ª parcela mensal          | Vórtx         | Fixo                   | 500,00               | 16,33%          | 597,59             |
| Custodiante - Registro CCI (flat)         | Vórtx         | Fixo                   | 10.000,00            | 16,33%          | 11.951,72          |
| Custódia das CCI - 1ª parcela anual       | Vórtx         | Fixo                   | 3.000,00             | 16,33%          | 3.585,51           |
| Auditoria das SPEs - 1ª parcela anual     | Baker Tilly   | Fixo                   | 3.200,00             | 9,65%           | 3.541,78           |

| <b>Despesas Recorrentes</b>      | <b>Agente</b> | <b>Periodicidade</b> | <b>Valor Líquido</b> | <b>Tributos</b> | <b>Valor Total</b> |
|----------------------------------|---------------|----------------------|----------------------|-----------------|--------------------|
| Taxa de Administração            | Ourinvest     | Mensal               | 4.600,00             | 11,15%          | 5.177,27           |
| Banco Liquidante                 | Bradesco      | Mensal               | 250,00               | 0,00%           | 250,00             |
| Contabilidade                    | -             | Mensal               | 250,00               | 0,00%           | 250,00             |
| Escriturador                     | Vórtx         | Mensal               | 500,00               | 9,65%           | 534,76             |
| Agente Fiduciário                | Vórtx         | Anual                | 13.000,00            | 16,33%          | 15.537,23          |
| Custódia das CCI                 | Vórtx         | Anual                | 3.000,00             | 9,65%           | 3.320,42           |
| Auditoria do Patrimônio Separado | Baker Tilly   | Anual                | 3.200,00             | 9,65%           | 3.541,78           |

**ANEXO IV**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS**

|  |   |
|--|---|
| <b>Número da matrícula</b>             | 31.036  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b> | CRI de Porto Seguro, BA                                   |
| <b>Titular Atual</b>                   | Bahia Beach Empreendimentos Imobiliários e Hotelaria S.A. |
| <b>Descrição</b>                       | Condomínio Villas Fasano                                  |

|  |   |
|--|---|
| <b>Número da matrícula</b>             | 31.039  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b> | CRI de Porto Seguro, BA                                   |
| <b>Titular Atual</b>                   | Bahia Beach Empreendimentos Imobiliários e Hotelaria S.A. |
| <b>Descrição</b>                       | Condomínio Vistas Fasano                                  |

|  |   |
|--|---|
| <b>Número da matrícula</b>             | 40.481  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b> | CRI de Porto Seguro, BA                                   |
| <b>Titular Atual</b>                   | Bahia Beach Empreendimentos Imobiliários e Hotelaria S.A. |
| <b>Descrição</b>                       | Condomínio Estâncias Fasano                               |

|  |   |
|--|---|
| <b>Número da matrícula</b>             | 40.482  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b> | CRI de Porto Seguro, BA                                   |
| <b>Titular Atual</b>                   | Bahia Beach Empreendimentos Imobiliários e Hotelaria S.A. |
| <b>Descrição</b>                       | Glebas n°s 08, 09 e 10                                    |

**ANEXO V**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**FATORES DE RISCO**

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais investidores. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, à Bahia Beach e aos próprios CRI objeto da Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento:

***Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico***

1. *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. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- política fiscal e regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

A Emissora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.



2. *Efeitos da Política Anti-Inflacionária.* Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação consideráveis. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como os pagamentos devidos aos Titulares de CRI está baseado no pagamento, pela Devedora e pela GE04 Empreendimento, dos Créditos Imobiliários, isto pode alterar o retorno previsto pelos Titulares de CRI.

3. *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 de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar 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 e da GE04 Empreendimento.

4. *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 dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI.

5. *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.

6. *Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica.* Nos últimos anos o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do Produto Interno Bruto (“**PIB**”) tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

7. *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.

8. *Riscos relacionados ao surto de doenças transmissíveis.* Os surtos de doenças transmissíveis podem causar a diminuição do consumo, o aumento inflacionário, aumento do desemprego, dentre inúmeros outros fatores semelhantes ou iguais às grandes crises econômicas. Nesse sentido, surtos ou potenciais surtos de doenças, como a COVID-19, representam grandes riscos à economia brasileira, não estando excluídos as operações e os negócios da Emissora, da Devedora e da GE04 Empreendimento e, conseqüentemente, a sua respectiva capacidade de auferir renda. Desse modo, os possíveis impactos aos negócios da Emissora, da Devedora e da GE04 Empreendimento gerados por surtos de doenças transmissíveis representa, pois, riscos à capacidade de adimplimento dos CRI.

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

1. *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 9.514/97, 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 (dez) 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, 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 a 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.

### ***Riscos Relacionados à Emissora***

1. *Emissora dependente de registro de companhia aberta.* A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

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

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

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

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

6. *Risco de Desapropriação.* O(s) Imóvel(es) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI, no caso do(s) Imóvel(is), podendo, ensejar perdas aos Titulares de CRI.

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

8. *Risco de Atraso de Obras.* Poderá haver atrasos ou imprevistos durante a construção do Empreendimento, sendo que o prazo estimado para a conclusão das obras civis, com a expedição do "Habite-se", poderá se estender além do prazo legal de tolerância de 180 dias por motivos de caso fortuito ou força maior, desde que alegados e comprovados pela Bahia Beach, tais como greves parciais ou gerais da indústria da construção civil ou de setores que a afetem diretamente; suspensão ou falta de transportes; falta de materiais na praça; chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra; eventuais embargos da obra, provocados pelos proprietários dos terrenos vizinhos, não resultantes da incúria ou erro técnico da Bahia Beach; demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias; demora dos poderes públicos na concessão do "Habite-se" definitivo, por razões independentes dos serviços de responsabilidade da Bahia Beach; problemas conseqüentes da eventual demora na execução das

fundações e no escoramento de prédios vizinhos; falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível; guerras, revoluções, epidemias ou quaisquer calamidades públicas que impeçam ou reduzam o andamento ou ritmo da obra; embargos das obras por terceiros ou pelos poderes públicos; exigência dos poderes públicos decorrentes de legislação superveniente que retardem direta ou indiretamente a execução dos serviços, falta de materiais essenciais, paralisação dos meios de transportes e falta de combustível, deficiência no fornecimento dos serviços públicos, bem como os resultantes de embargos judiciais das obras, causas essas que impõem prorrogação no prazo de entrega das obras. Os atrasos na entrega das obras podem prejudicar sua venda e, caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

9. *Não Implementação da Condição Suspensiva.* A eficácia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Gleba 10 encontra-se suspensivamente condicionada à hipótese de o componente hoteleiro referente ao Empreendimento não ser efetivamente concluído até a data de 31 de janeiro de 2022, conforme determinado por meio dos Relatórios de Medição de Obras a serem elaborados pelo Agente de Avaliação, condição essa que pode vir a não ser implementada o que levará à extinção do referido contrato, de pleno direito.

### ***Riscos Relacionados à Devedora***

1. *Danos não cobertos pelas apólices de seguros da Devedora podem resultar em perdas à Devedora, o que poderia ter um efeito adverso em seus negócios.* Certos danos podem não estar cobertos por seguros contra terceiros, bem como as apólices da Devedora estão sujeitas a limites e exclusões de responsabilidade. Por exemplo, riscos políticos, eventos ambientais e climáticos, fraude, greve, multas e encargos, terrorismo, vazamentos de produtos químicos, riscos financeiros, riscos de segurança cibernética, sabotagem, espionagem industrial, desastres naturais ou outros eventos catastróficos podem causar danos ou a interrupção das operações da Devedora e, portanto, podem ter um efeito negativo considerável para a Devedora podem não estar cobertos pelas apólices de seguros contratados pela Devedora. Na hipótese de ocorrência de um evento que não esteja coberto por apólice de seguro contratada pela Devedora, ou no caso de os danos ultrapassarem os limites contratados nas apólices, a Devedora poderá incorrer em custos significativos. Ademais, existe ainda o risco de a Devedora ser instada a indenizar os seus clientes que sejam afetados por tais eventos. Além disso, mesmo com relação a perdas que estão, em última análise, cobertas por seguros, a Devedora pode ter despesas adicionais para atenuá-las, como, por exemplo, no caso do deslocamento das operações da Devedora para diferentes instalações, as quais podem não ser totalmente protegidas pelo seguro da Devedora. Tais custos podem não estar cobertos pelas apólices de seguro. Existe, ainda, o risco de as instalações da Devedora virem a ser afetadas por incêndios, bem como por danos elétricos ou explosões. Nem todos os custos diretos, indiretos e/ou intangíveis decorrentes da interrupção de negócios da Devedora podem estar cobertos pela apólice de seguro. Qualquer dos eventos aqui indicados poderá acarretar um efeito adverso significativo nos negócios, resultados operacionais, situação financeira e perspectivas da Devedora

e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários, afetando o fluxo de pagamento dos CRI.

2. *Os negócios da Devedora poderão ser adversa e substancialmente afetados se as operações em suas instalações sofrerem interrupções significativas. Seus negócios também poderão ser adversamente afetados se as operações de seus clientes e fornecedores sofrerem interrupções significativas.* As operações da Devedora dependem da operação ininterrupta das suas instalações, bem como da operação ininterrupta de determinadas instalações operadas por seus fornecedores e clientes. Tais operações podem ser parcial ou integralmente suspensas, temporária ou permanentemente, como resultado de circunstâncias adversas, tais como eventos catastróficos da natureza, reparos ambientais, dificuldades trabalhistas, interrupções no fornecimento de energia elétrica e de produtos para as instalações ou meios de transporte, dentre outras. Qualquer interrupção significativa nas instalações da Devedora pode afetar de modo significativo os resultados financeiros da Devedora, e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários, afetando o fluxo de pagamento dos CRI.

3. *Risco de obtenção e renovação de autorizações e licenças.* A Devedora é obrigada a obter licenças específicas para a prestação de seus serviços, principalmente para concluir as obras atinentes ao Empreendimento como um todo, emitidas por autoridades governamentais, com relação a determinados aspectos das suas operações. Referidas leis, regulamentos e licenças podem, com frequência, exigir a compra e instalação de equipamentos de custo elevado ou a execução de mudanças operacionais a fim de limitar impactos ou potenciais impactos ao meio ambiente e/ou à saúde dos funcionários da Devedora. A violação de tais leis e regulamentos ou licenças pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades pela Devedora, o que poderá impactar a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos assumidos no âmbito da Emissão.

4. *O financiamento da estratégia de crescimento da Devedora requer capital intensivo de longo prazo.* A implementação da estratégia de crescimento da Devedora depende de sua capacidade de captar recursos para realizar investimentos, seja por dívida ou aumento de capital. Não é possível garantir que a Devedora será capaz de obter financiamentos suficientes para custear seus investimentos e sua estratégia de expansão ou que tais financiamentos serão obtidos a custos e termos aceitáveis, seja por condições macroeconômicas adversas, acarretando, por exemplo, um aumento significativo das taxas de juros praticadas no mercado, seja pelo desempenho da Devedora ou por outros fatores externos ao seu ambiente, o que poderá lhes afetar adversamente de forma relevante.

5. *Risco de crédito de fornecedores, clientes e contrapartes da Devedora.* A Devedora mantém relacionamento com diversos tipos de clientes. Como parte de seu relacionamento, a Devedora estabelece condições de crédito distintas de acordo com a capacidade avaliada de crédito de cada um destes clientes. Alterações no ambiente econômico podem afetar negativamente a capacidade

de alguns destes clientes de honrar com suas obrigações. Caso isso aconteça com um número significativo de clientes relevantes, os resultados da Devedora, incluindo fluxos de caixa, poderiam ser substancialmente afetados, possivelmente afetando o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

6. *O descumprimento das leis e regulamentos ambientais e trabalhistas pode resultar em penalidades civis, criminais e administrativas.* A Devedora está sujeita a leis trabalhistas e ambientais locais, estaduais e federais, conforme o caso, assim como a regulamentos, autorizações e licenças que abrangem, entre outras coisas, o regime de contratação de seus empregados, benefícios, a destinação dos resíduos, conforme o caso, e que afetam as suas atividades. Qualquer descumprimento dessas leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, podem resultar na aplicação de penalidades civis, criminais e administrativas, tais como imposição de multas, cancelamento de licenças (inclusive licenças de funcionamento que podem resultar na paralisação das atividades da Devedora) e revogação de autorizações, além da publicidade negativa e responsabilidade pelo saneamento ou por danos ambientais. Devido à possibilidade de regulamentos ou outros eventos não previstos, especialmente considerando que as leis trabalhistas e/ou ambientais se tornem mais rigorosas no Brasil, o montante e prazo necessários para futuros gastos para manutenção da conformidade com os regulamentos pode aumentar e afetar de forma adversa a disponibilidade de recursos para dispêndios de capital e para outros fins. A conformidade com novas leis ou com as leis e regulamentos ambientais e/ou trabalhistas, conforme o caso, em vigor podem causar um aumento nos custos e despesas da Devedora.

7. *Contingências trabalhistas e previdenciárias.* A Devedora está sujeita a contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os seus respectivos empregados. Além disso, a Devedora contrata prestadores de serviços, que também estão sujeitos a contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os seus respectivos empregados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora, eles poderão tentar responsabilizar a Devedora por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos prestadores de serviços a que estão vinculados, caso tais prestadores de serviços deixem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora e, portanto, sua capacidade de adimplir os Créditos Imobiliários.

8. *Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos à Devedora.* A Devedora é e poderá ser parte de processos judiciais, relacionados a questões de natureza cível, fiscal, trabalhista e criminal, bem como de processos administrativos, incluindo demandas judiciais e/ou administrativas relacionadas aos seus setores de atuação, em especial, mas não se limitando a, contingências judiciais de matéria fiscal em montantes substancialmente elevados, sendo que decisões contrárias aos seus interesses, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem gerar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora, o que pode dificultar

o cumprimento, pela Devedora de suas obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, decisões contrárias aos interesses da Devedora, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem afetar seu negócio ou chegar a valores que não sejam suficientemente cobertos pelas suas provisões, o que impactará seu negócio, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

9. *Risco de Liquidez da Devedora.* Risco de liquidez é o risco de que a Devedora possa ter dificuldades de cumprir suas obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista. A gestão prudente do risco de liquidez implica manter caixa, títulos e valores mobiliários suficientes, disponibilidades de captação por meio de linhas de crédito bancárias e capacidade de liquidar posições de mercado. Em virtude da natureza dinâmica dos seus negócios, a Devedora mantém flexibilidade na captação de recursos mediante a manutenção de linhas de crédito bancárias, buscando a abertura de novas linhas, principalmente de recursos de bancos nacionais. A administração da Devedora monitora constantemente o nível de liquidez da Devedora, considerando o fluxo de caixa esperado e equivalentes de caixa. Contudo, erros ou alterações relevantes na projeção do fluxo de caixa futuro da Devedora, bem como o fechamento inesperado de linhas de crédito bancárias existentes, poderão afetar a liquidez da Devedora, prejudicando sua capacidade de cumprir as suas obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários. Não há como assegurar que a Devedora conseguirá ampliar, ou mesmo manter, as suas atuais linhas de crédito bancárias.

10. *A Devedora pode não ser bem-sucedida na execução de suas estratégias de negócios, podendo afetar negativamente os seus planos para aumentar as suas receitas e rentabilidades* O crescimento e desempenho financeiro da Devedora dependerão do seu sucesso na implementação de diversos elementos de sua estratégia que estão sujeitos a fatores que vão além do seu controle. A Devedora não pode assegurar que todas e quaisquer de suas estratégias serão executadas integralmente ou com sucesso. Alguns aspectos da estratégia da Devedora podem resultar no aumento dos custos operacionais e no total da dívida financeira, e esse aumento pode não ser compensado por um aumento correspondente na receita, resultando em uma diminuição das margens operacionais da Devedora e piora em indicadores de alavancagem. Além disso, a Devedora pode não ser capaz de integrar com sucesso aquisições de outras sociedades e investimentos em novas unidades industriais que venham a ocorrer, ou implementar com sucesso sistemas operacionais, administrativos e financeiros adequados e controles para conseguir os benefícios que espera resultar destas aquisições e investimentos. O desvio da atenção da administração da Devedora e/ou quaisquer atrasos ou dificuldades relacionadas à integração dessas empresas ou ativos podem impactar negativamente e de forma relevante os negócios da Devedora. Assim, caso a Devedora não seja bem-sucedida na execução de sua estratégia de negócios, seus planos para aumentar as suas receitas e rentabilidades poderão ser afetados negativamente. Os eventos indicados acima podem afetar o



fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários.

### ***Riscos Relacionados aos CRI e à Oferta Restrita***

1. *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.
2. *Riscos dos Créditos Imobiliários e Garantias.* O risco de crédito da Devedora e da Bahia Beach e a inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI.

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, primariamente pela Devedora e, no inadimplemento destas, do adimplemento da Bahia Beach, conforme aplicável, e da execução das demais garantias.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, e nos seus inadimplementos, do pagamento pela Bahia Beach, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, bem como da execução das demais garantias.

Assim, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora poderá ou terá que iniciar a execução judicial da Devedora, ou execução judicial e extrajudicial da Bahia Beach, conforme aplicável, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir o cumprimento das obrigações assumidas, bem como a execução das demais garantias.

Mesmo que após a condução da auditoria jurídica e análise dos balancetes e demonstrações financeiras da Devedora, caso a Emissora conclua que essas possuem patrimônio suficiente para arcar com as Obrigações Garantidas, não é possível afirmar a inexistência de fatos supervenientes, decorrentes de eventos macroeconômicos, dos negócios da Devedora, assim como quaisquer eventos aleatórios, que venham a afetar a capacidade de pagamento da Devedora e/ou da Bahia Beach, resultando no inadimplemento dos Créditos Imobiliários e das Obrigações Garantidas.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das garantias a eles vinculadas serão bem-sucedidos, e mesmo de os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos

internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou da Bahia Beach e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônios Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações devendo cada Investidor procurar obter o máximo de informações acerca da Devedora (incluindo acerca da situação patrimonial e do setor de atuação) antes de optar pelo investimento dos CRI.

3. *Risco do Quórum de deliberação em Assembleia Geral de Credores.* As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Credores são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Titulares de CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Geral de Credores, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há *mecanismos* de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral de Credores, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

4. *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. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI poderá acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário.

5. *Risco da existência de Credores Privilegiados.* A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a *totalidade* dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive a Garantias Adicionais, 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.

6. *Risco da Não Formalização das Garantias Adicionais.* Nesta data, as Garantias Adicionais ainda não se encontram devidamente registradas perante o(s) competente(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis e Cartório(s) de Títulos e Documentos, existindo somente a obrigação da formalização de tais registros nos documentos que formalizam as Garantias Adicionais. Enquanto os referidos registros não forem concluídos, os CRI e/ou as CCIs não terão qualquer garantia. Nesse sentido, no caso de não constituição das Garantias Adicionais, os Titulares de CRI não terão garantia para recorrer na eventualidade de inadimplemento dos Créditos Imobiliários.

7. *Riscos relacionados ao compartilhamento de Garantias Adicionais.* Como a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária de Imóvel são garantias prestadas nas CCIs, o produto de eventual execução das *garantias* poderá não ser suficiente para quitar integralmente as obrigações decorrentes das CCIs.

8. *Risco relacionados ao compartilhamento das Garantias Adicionais entre Cédulas de Crédito Imobiliário.* Atualmente, as Garantias Adicionais encontram-se garantindo as dívidas oriundas das CCIs. Nesse sentido, no caso de uma das CCIs deixar de ser adimplida por qualquer razão, as Garantias Adicionais poderão sofrer diminuição em seu valor e/ou dificuldade em sua excussão e, portanto, as demais CCIs poderão sofrer adversidades em tais garantias.

9. *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 Titulares de CRI.

10. *Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos.* A ocorrência de qualquer Evento de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, bem como a *ocorrência* de eventos de Amortização Extraordinária, acarretarão o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Titulares de CRI à mesma taxa estabelecida para os CRI.

**ANEXO VI**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**DECLARAÇÕES DO COORDENADOR LÍDER**

**OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Coordenador**”), para fins de atendimento ao previsto no item 15 do Anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada de tempos em tempos, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários das 37ª (trigésima sétima) e 38ª (trigésima oitava) séries da 1ª (primeira) emissão da Ourinvest Securitizadora S.A. (“**Emissão**” e “**CRI**”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário da Emissão e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no âmbito da distribuição pública dos CRI e no Termo de Securitização.

São Paulo, 06 de maio de 2021.

**OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**

---

Por: José Eduardo Queiroz de Freitas  
Cargo: Diretor

---

Por: Priscila Bianchi Salomão  
Cargo: Procuradora

**ANEXO VII**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

**OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Emissora**”), para fins de atendimento ao previsto no item 15 do Anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada de tempos em tempos, na qualidade de instituição emissora dos certificados de recebíveis imobiliários das 37ª (trigésima sétima) e 38ª (trigésima oitava) séries da 1ª (primeira) emissão da Ourinvest Securitizadora S.A. (“**Emissão**” e “**CRI**”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário da Emissão e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no âmbito da distribuição pública dos CRI e no Termo de Securitização.

São Paulo, 06 de maio de 2021.

**OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**

---

Por: José Eduardo Queiroz de Freitas  
Cargo: Diretor

---

Por: Priscila Bianchi Salomão  
Cargo: Procuradora

**ANEXO VIII**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social (“**Agente Fiduciário**”), para fins de atendimento ao previsto no item 15 do Anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada de tempos em tempos, na qualidade de agente fiduciário da comunhão dos Titulares de CRI no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários das 37ª (trigésima sétima) e 38ª (trigésima oitava) séries da 1ª (primeira) emissão da **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90 (“**Emissão**”, “**CRI**”, “**Emissora**” e “**Coordenador Líder**”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Coordenador Líder da distribuição pública dos CRI e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no âmbito da distribuição pública dos CRI e no Termo de Securitização.

São Paulo, 06 de maio de 2021.

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

\_\_\_\_\_  
Por: Ana Eugenia de Jesus Souza  
Queiroga  
Cargo: Diretora

\_\_\_\_\_  
Por: Vitoria Guimaraes Havir  
Cargo: Procuradora

**ANEXO IX**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Custodiante**”), instituição custodiante dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos direitos creditórios imobiliários, quais sejam: (i) o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 37ª (trigésima sétima) e 38ª (trigésima oitava) séries da 1ª (primeira) Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.* (“**Termo de Securitização**”), nos termos Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada de tempos em tempos, e na Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada de tempos em tempos; celebrado entre a **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90 (“**Emissora**”) e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Agente Fiduciário**”); (ii) as Cédulas de Crédito Imobiliário nº 01, 02 e 03, emitidas em 03 de maio de 2021 pela Emissora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, representativa de créditos imobiliários (“**CCIs**”) vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários das 37ª (trigésima sétima) e 38ª (trigésima oitava) séries da 1ª (primeira) emissão da Emissora; declara, para os fins do artigo 28 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 541, de 20 de dezembro de 2013, conforme alterada de tempos em tempos, que lhe foram entregues para custódia (a) 1 (uma) via original deste Termo de Securitização; e (b) 1 (uma) via eletrônica de cada CCI.

São Paulo, 06 de maio de 2021.

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

---

Por: Ana Eugenia de Jesus Souza  
Queiroga  
Cargo: Diretora

---

Por: Vitoria Guimaraes Havir  
Cargo: Procuradora

**ANEXO X**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**  
**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

|   |
|---|
| Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.<br>Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar Pinheiros, CEP 05.425-020<br>Cidade / Estado: São Paulo / SP<br>CNPJ/ME nº: 22.610.500/0001-88<br>Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga<br>Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 SSP/MA<br>CPF nº: 009.635.843-24 |
|---|

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

|  |
|--|
| Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários (“ <b>CRI</b> ”)<br>Número da Emissão: Serão emitidos 48.433 (quarenta e oito mil, quatrocentos e trinta e três) CRI, sendo que a 37ª série será composta por 37.500 (trinta e seta mil e quinhentos) CRI e a 38ª série será composta por 10.933 (dez mil, novecentos e trinta e três) CRI<br>Séries: 37ª (trigésima sétima) e 38ª (trigésima oitava) séries<br>Emissor: Ourinvest Securitizadora S.A.<br>Espécie: Quirografária<br>Forma: Escritural |
|--|

Declara, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar formal e imediatamente à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM (“**B3**”), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 06 de maio de 2021.

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

\_\_\_\_\_  
Por: Ana Eugenia de Jesus Souza  
Queiroga  
Cargo: Diretora

\_\_\_\_\_  
Por: Vitoria Guimaraes Havir  
Cargo: Procuradora



**ANEXO XI**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

| <b>TIPO</b> | <b>VALOR</b>   | <b>QUANTIDADE</b> | <b>REMUNERAÇÃO</b> | <b>EMISSÃO</b> | <b>SÉRIE</b> | <b>DATA DE EMISSÃO</b> | <b>VENCIMENTO</b> |
|-------------|----------------|-------------------|--------------------|----------------|--------------|------------------------|-------------------|
| CRI         | 40.000.000,00  | 4.000             | IPCA + 9,75% A.A.  | 1ª             | 2ª           | 19/12/2016             | 19/12/2020        |
| CRI         | 150.059.480,00 | 11.300            | IGPM + 7,50% A.A.  | 1ª             | 5ª           | 04/04/2017             | 21/03/2032        |
| CRI         | 150.059.480,00 | 11.300            | IGPM + 7,50% A.A.  | 1ª             | 6ª           | 04/04/2017             | 21/03/2032        |
| CRI         | 49.500.000,00  | 990               | IPCA + 8,25% A.A.  | 1ª             | 8ª           | 23/06/2017             | 21/06/2023        |
| CRI         | 90.000.000,00  | 1.800             | CDI + 2,30% A.A.   | 1ª             | 11ª          | 22/11/2017             | 25/05/2023        |
| CRI         | 5.000.000,00   | 500               | IPCA + 10,50% A.A. | 1ª             | 3ª           | 19/12/2016             | 19/12/2020        |
| CRI         | 5.000.000,00   | 500               | IPCA + 11,70% A.A. | 1ª             | 4ª           | 19/12/2016             | 19/12/2020        |
| CRI         | 5.500.000,00   | 110               | IPCA + 11,50% A.A. | 1ª             | 9ª           | 23/06/2017             | 21/06/2023        |
| CRI         | 125.000.000,00 | 125.000           | IPCA + 8,00% A.A.  | 1ª             | 12ª          | 11/10/2018             | 08/10/2026        |
| CRI         | 15.140.000,00  | 15.140            | IPCA + 6,10% A.A.  | 1ª             | 14ª          | 31/10/2018             | 01/08/2034        |
| CRI         | 14.000.000,00  | 14.000            | CDI + 4,00% A.A.   | 1ª             | 15ª          | 31/01/2019             | 30/11/2023        |
| CRI         | 30.000.000,00  | 30.000            | IPCA + 9,00% A.A.  | 1ª             | 13ª          | 27/02/2019             | 22/03/2034        |
| CRI         | 77.000.000,00  | 77.000            | IPCA + 9,00% A.A.  | 1ª             | 16ª          | 26/04/2019             | 17/05/2024        |
| CRI         | 40.117.600,00  | 5.000             | IGPM + 6,68% A.A.  | 1ª             | 17ª          | 15/05/2019             | 07/10/2033        |

|     |                |         |                       |                |                 |            |            |
|-----|----------------|---------|-----------------------|----------------|-----------------|------------|------------|
| CRI | 2.359.860,00   | 1.000   | IGPM + 10,00%<br>A.A. | 1 <sup>a</sup> | 18 <sup>a</sup> | 15/05/2019 | 07/10/2033 |
| CRI | 4.719.720,00   | 1.000   | IGPM + 20,00%<br>A.A. | 1 <sup>a</sup> | 19 <sup>a</sup> | 15/05/2019 | 07/10/2023 |
| CRI | 145.000.000,00 | 145.000 | IPCA + 7,00% A.A.     | 1 <sup>a</sup> | 20 <sup>a</sup> | 19/06/2019 | 17/07/2024 |
| CRI | 29.051.000,00  | 29.051  | CDI + 3,50% A.A.      | 1 <sup>a</sup> | 21 <sup>a</sup> | 05/11/2019 | 06/11/2024 |
| CRI | 130.000.000,00 | 130.000 | CDI + 2,30% A.A.      | 1 <sup>a</sup> | 26 <sup>a</sup> | 06/12/2019 | 18/12/2024 |
| CRI | 42.000.000,00  | 42.000  | IPCA + 12,00% A.A.    | 1 <sup>a</sup> | 27 <sup>a</sup> | 04/06/2020 | 06/06/2023 |
| CRI | 50.000.000,00  | 50.000  | CDI + 7,00% A.A.      | 1 <sup>a</sup> | 28 <sup>a</sup> | 08/06/2020 | 15/06/2027 |
| CRI | 30.000.000,00  | 30.000  | IGPM + 9,00% A.A.     | 1 <sup>a</sup> | 30 <sup>a</sup> | 08/07/2020 | 15/07/2025 |
| CRI | 25.992.000,00  | 25.992  | CDI + 6,00% A.A.      | 1 <sup>a</sup> | 31 <sup>a</sup> | 19/08/2020 | 12/08/2025 |
| CRI | 8.664.000,00   | 8.664   | CDI + 6,00% A.A.      | 1 <sup>a</sup> | 32 <sup>a</sup> | 19/08/2020 | 12/08/2025 |
| CRI | 47.034.000,00  | 47.034  | IPCA + 6,00% A.A.     | 1 <sup>a</sup> | 29 <sup>a</sup> | 25/11/2020 | 23/11/2025 |
| CRI | 58.700.000,00  | 58.700  | IPCA + 9% A.A.        | 1 <sup>a</sup> | 34 <sup>a</sup> | 01/02/2021 | 25/01/2028 |
| CRI | 13.040.000,00  | 13.040  | IPCA + 12% A.A.       | 1 <sup>a</sup> | 36 <sup>a</sup> | 15/03/2021 | 17/03/2026 |

**ANEXO XII**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

CRONOGRAMA DE LIBERAÇÃO MENSAL DE RECURSOS DO FUNDO DE CUSTOS REDCO

| Descrição             | mai-21          | jun-21          | jul-21          | ago-21          | set-21          | out-21          | nov-21          | dez-21          | jan-22          | fev-22          | mar-22          | abr-22          |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Despesas Redco</b> | <b>(40.898)</b> | <b>(41.998)</b> | <b>(41.998)</b> | <b>(41.998)</b> | <b>(41.998)</b> | <b>(47.498)</b> | <b>(48.664)</b> | <b>(48.664)</b> | <b>(48.664)</b> | <b>(48.664)</b> | <b>(43.164)</b> | <b>(43.164)</b> |
| Staff                 | (25.950)        | (25.950)        | (25.950)        | (25.950)        | (25.950)        | (25.950)        | (27.010)        | (27.010)        | (27.010)        | (27.010)        | (27.010)        | (27.010)        |
| Engebanc              | (8.000)         | (3.000)         | (3.000)         | (3.000)         | (3.000)         | (3.000)         | (3.000)         | (3.000)         | (3.000)         | (3.000)         | (3.000)         | (3.000)         |
| Advogados             | ---             | (6.000)         | (6.000)         | (6.000)         | (6.000)         | (6.000)         | (6.000)         | (6.000)         | (6.000)         | (6.000)         | (6.000)         | (6.000)         |
| Auditoria             | ---             | ---             | ---             | ---             | ---             | (5.000)         | (5.000)         | (5.000)         | (5.000)         | (5.000)         | ---             | ---             |
| Contabilidade         | (2.500)         | (2.500)         | (2.500)         | (2.500)         | (2.500)         | (2.500)         | (2.500)         | (2.500)         | (2.500)         | (2.500)         | (2.500)         | (2.500)         |
| Tarifa Bancária       | (730)           | (730)           | (730)           | (730)           | (730)           | (730)           | (730)           | (730)           | (730)           | (730)           | (730)           | (730)           |
| Outros                | (3.718)         | (3.818)         | (3.818)         | (3.818)         | (3.818)         | (4.318)         | (4.424)         | (4.424)         | (4.424)         | (4.424)         | (3.924)         | (3.924)         |

## CRI REDCO Termo de Securitização versão assinatura v1 pdf

Código do documento df9a5804-f148-4bba-b570-ecda2c814a46



### Assinaturas

-  JOSE EDUARDO QUEIROZ DE FREITAS:19717315876  
Certificado Digital  
jose.freitas@ourinvest-re.com.br  
Assinou
-  PRISCILA BIANCHI SALOMAO:36996859859  
Certificado Digital  
priscila.salomao@ourinvest-re.com.br  
Assinou
-  ANA EUGENIA DE JESUS SOUZA QUEIROGA:00963584324  
Certificado Digital  
eq@vortx.com.br  
Assinou
-  VITORIA GUIMARAES HAVIR:40947011846  
Certificado Digital  
vgh@vortx.com.br  
Assinou
-  SARAH BALESTERO:31327939819  
Certificado Digital  
sarah.balestero@ourinvest-re.com.br  
Assinou
-  VANESSA FURLAN JUELI FERREIRA:31480581860  
Certificado Digital  
vanessa.jueli@ourinvest.com.br  
Assinou

### Eventos do documento

#### 07 May 2021, 11:42:08

Documento número df9a5804-f148-4bba-b570-ecda2c814a46 **criado** por RODRIGO URBINATI DEL CAMPO (Conta a8cd7fe5-6cf5-44ee-89f6-31261a3df1ae). Email :rodrigo.campo@santosneto.com.br. - DATE\_ATOM: 2021-05-07T11:42:08-03:00

#### 07 May 2021, 11:46:44

Lista de assinatura **iniciada** por RODRIGO URBINATI DEL CAMPO (Conta a8cd7fe5-6cf5-44ee-89f6-31261a3df1ae). Email: rodrigo.campo@santosneto.com.br. - DATE\_ATOM: 2021-05-07T11:46:44-03:00

#### 07 May 2021, 11:58:15

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - SARAH BALESTERO:31327939819 **Assinou** Email: sarah.balestero@ourinvest-re.com.br. IP: 179.209.44.124 (b3d12c7c.virtua.com.br porta: 7926). Dados do

Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=SARAH BALESTERO:31327939819. - DATE\_ATOM: 2021-05-07T11:58:15-03:00

**07 May 2021, 12:07:32**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - JOSE EDUARDO QUEIROZ DE FREITAS:19717315876  
**Assinou** Email: jose.freitas@ourinvest-re.com.br. IP: 179.191.110.34 (mx1.ourinvest.com.br porta: 39940). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SERASA RFB v5,OU=A3,CN=JOSE EDUARDO QUEIROZ DE FREITAS:19717315876. - DATE\_ATOM: 2021-05-07T12:07:32-03:00

**07 May 2021, 12:13:05**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - PRISCILA BIANCHI SALOMAO:36996859859 **Assinou** Email: priscila.salomao@ourinvest-re.com.br. IP: 179.191.110.34 (mx1.ourinvest.com.br porta: 40158). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=PRISCILA BIANCHI SALOMAO:36996859859. - DATE\_ATOM: 2021-05-07T12:13:05-03:00

**07 May 2021, 12:24:10**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - VANESSA FURLAN JUELI FERREIRA:31480581860  
**Assinou** Email: vanessa.jueli@ourinvest.com.br. IP: 177.198.121.174 (177-198-121-174.user.vivozap.com.br porta: 19832). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=VANESSA FURLAN JUELI FERREIRA:31480581860. - DATE\_ATOM: 2021-05-07T12:24:10-03:00

**07 May 2021, 14:00:09**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - VITORIA GUIMARAES HAVIR:40947011846 **Assinou** Email: vgh@vortx.com.br. IP: 201.93.71.117 (201-93-71-117.dial-up.telesp.net.br porta: 41778). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SERASA RFB v5,OU=A3,CN=VITORIA GUIMARAES HAVIR:40947011846. - DATE\_ATOM: 2021-05-07T14:00:09-03:00

**07 May 2021, 14:54:16**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - ANA EUGENIA DE JESUS SOUZA QUEIROGA:00963584324 **Assinou** Email: eq@vortx.com.br. IP: 179.191.67.174 (mvx-179-191-67-174.mundivox.com.br porta: 64232). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SERASA RFB v5,OU=A1,CN=ANA EUGENIA DE JESUS SOUZA QUEIROGA:00963584324. - DATE\_ATOM: 2021-05-07T14:54:16-03:00

Hash do documento original

(SHA256):c035b4e18eeb1026a2988fc4c4bfd1ac6f87d2ebd6a68aea52b7e53340ed34ac

(SHA512):83bb92a58a3632c44e4d3278ab9e7eea58b200bc2d40358a162ea63cd93b5d2a22e712a24033515c898fd6cde81e89e598f4bbec4d56774b73ecb3412a618412

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**