



## **PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 43ª E 44ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

**OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Emissora”); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei n.º 9.514 e da Resolução CVM n.º 17:

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”).

### **CONSIDERANDO QUE:**

1. em 23 de agosto de 2021, a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 43ª e 44ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”) para reger os termos e condições da emissão de certificados de recebíveis imobiliários das 43ª e 44ª séries da 1ª emissão da Emissora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente);
2. a Emissora e o Agente Fiduciário desejam aditar o Termo de Securitização para retificar determinadas cláusulas em decorrência de exigências formuladas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”);
3. tendo em vista o disposto na Cláusula 14.10.2 do Termo de Securitização, o Termo de Securitização poderá ser alterado e aditado, independentemente de deliberação de Assembleia Geral ou de consulta aos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente da necessidade de atendimento de exigências da B3 ou da CVM, ou em consequência de normas legais regulamentares dentre outros;
4. a Emissora e o Agente Fiduciário dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Aditamento (conforme abaixo definido), cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM**, a Emissora e o Agente Fiduciário, celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 43ª e 44ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A.*” (“Aditamento”), o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

## 1. DEFINIÇÕES

1.1. Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

## 2. ALTERAÇÕES AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

2.1. A Emissora e o Agente Fiduciário desejam alterar as definições de “Data de Vencimento 43ª Série” e “Data de Vencimento 44ª Série” da Cláusula 1.1, que passarão a vigor com a seguinte redação:

“[...]”

“Data de Vencimento 43ª Série”

*Significa a data de vencimento dos CRI 43ª Série, qual seja, 27 de agosto de 2031, ressalvadas as hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado Capuava ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI previstas neste Termo de Securitização.*

“Data de Vencimento 44ª Série”

*Significa a data de vencimento dos CRI 44ª Série, qual seja, 27 de agosto de 2031, ressalvadas as hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado Baronesa ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI previstas neste Termo de Securitização.*

[...]”

2.2. A Emissora e o Agente Fiduciário desejam alterar o item (ix) da Cláusula 5.1 “CRI 43ª Série”, que passará a vigor com a seguinte redação:

*“5.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, possuem as seguintes características:*

CRI 43ª Série:

[...]

*(ix)Prazo e Data de Vencimento dos CRI 43ª Série: Os CRI 43ª Série terão prazo de vencimento de 3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 27 de agosto de 2031, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.*

[...]”

2.3. A Emissora e o Agente Fiduciário desejam alterar o item (ix) da Cláusula 5.1 “CRI 44ª Série”, que passará a vigor com a seguinte redação:

*“5.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, possuem as seguintes características:*

*[...]*

*CRI 44ª Série:*

*[...]*

*(ix) Prazo e Data de Vencimento dos CRI 44ª Série: Os CRI 44ª Série terão prazo de vencimento de 3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 27 de agosto de 2031, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.*

*[...]”*

2.4. A Emissora e o Agente Fiduciário desejam alterar a Cláusula 7.5, que passará a vigor com a seguinte redação:

*“7.5. Pagamento da Remuneração. A Remuneração CRI 44ª Série será realizada mensalmente, observado o Período de Carência da Remuneração CRI 44ª Série, em que não haverá pagamento de Remuneração CRI 44ª Série, sendo o primeiro pagamento devido em 25 de março de 2022, bem como incorporação de juros conforme cronograma constante no Anexo IX a este Termo de Securitização. A Remuneração CRI 43ª Série será realizada mensalmente sendo o primeiro pagamento devido em 25 de setembro de 2021, bem como incorporação de juros conforme cronograma constante no Anexo IX a este Termo de Securitização.”*

2.5. A Emissora e o Agente Fiduciário desejam retificar o item 2.28 do Anexo X, que passará a vigor com a seguinte redação:

*“[...]*

*2.28. Risco de não constituição das Garantias: A constituição das Garantias, não é condição para a liquidação financeira dos CRI. Sendo assim, como a subscrição e integralização dos CRI ocorrerá sem que tenha ocorrido o registro das Garantias de acordo com o previsto na legislação aplicável para sua constituição, os Titulares de CRI assumirão o risco de que eventual excussão dessas Garantias seja prejudicada pela ausência de tais registros. Na data de assinatura deste Termo de Securitização a Escritura de Emissão objeto da Fiança e do lastro, os Contratos de Garantia e os atos societários que aprovaram a emissão das Debêntures, a outorga da Fiança e demais Garantias, conforme o caso, não estão registrados*

*nos cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis e juntas comerciais competentes. Dessa forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso os registros não sejam concluídos de forma que as Garantias, em conjunto, poderão ser insuficientes na data da excussão e poderão importar em prejuízos aos Investidores.”*

2.6. A Emissora e o Agente Fiduciário desejam retificar o item 2.31 do Anexo X, que passará a vigor com a seguinte redação:

“[...]

*Risco relativos ao Imóvel Baronesa (matrícula 61.741): Nesta data, a matrícula nº 61.741 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, encontra-se gravada (conforme R.8/61.741) com cláusula resolutiva expressa até a averbação de pagamento do preço total de aquisição, pela Jodil, da referida matrícula. O protocolo de solicitação de baixa do referido gravame já foi solicitado ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo. Atrasos pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo no levantamento do referido gravame poderá afetar a constituição da Alienação Fiduciária Baronesa de forma tempestiva e consequentemente garantia prestada à Securitizadora na qualidade de debenturista das Debêntures e, por sua vez, os Titulares de CRI.”*

### **3. RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

3.1. Ficam expressamente ratificadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário todas as demais cláusulas do Termo de Securitização não modificadas expressamente por este Aditamento, sendo certo que o Termo de Securitização passa a vigorar com a redação consolidada no Anexo A deste Aditamento.

3.2. Assinatura Eletrônica: As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Aditamento e de quaisquer aditivos à presente, mediante assinatura na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Aditamento tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

### **4. LEI APLICÁVEL E FORO**

4.1. O presente Aditamento será interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

4.2. Para dirimir quaisquer conflitos oriundos da interpretação ou execução deste Aditamento, a Emissora e o Agente Fiduciário elegem o foro da comarca de São Paulo, no estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

O presente Aditamento é firmado em única via exclusivamente de forma eletrônica nos termos da Cláusula 3.2 acima, subscritas por 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 26 de agosto de 2021.

*( restante da página intencionalmente deixado em branco)*

*( assinaturas nas páginas seguintes)*

(Página de Assinatura 1/1 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 43ª e 44ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A.)

## OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

*Emissora*

DocuSigned by:  
José Eduardo Queiroz de Freitas  
Assinado por: JOSÉ EDUARDO QUEIROZ DE FREITAS:19717315876  
CPF: 197.173.158-76  
Papel: Diretor  
Data/Hora da Assinatura: 8/26/2021 | 4:45:54 PM PDT  
ICP Brasil

Nome: José Eduardo Queiroz de Freitas  
CPF: 197.173.158-76  
Cargo: Diretor

DocuSigned by:  
Priscila Bianchi Salomão  
Assinado por: PRISCILA BIANCHI SALOMAO:36996859859  
CPF: 369.968.598-59  
Papel: Procuradora  
Data/Hora da Assinatura: 8/26/2021 | 4:34:47 PM PDT  
ICP Brasil

Nome: Priscila Bianchi Salomão  
CPF: 369.968.598-59  
Cargo: Procuradora

## OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

*Agente Fiduciário*

DocuSigned by:  
Bianca Galdino Batistela  
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763  
CPF: 090.766.477-63  
Papel: Procuradora  
Data/Hora da Assinatura: 8/26/2021 | 4:09:07 PM PDT  
ICP Brasil

Nome: Bianca Galdino Batistela  
CPF: 090.766.477-63  
Cargo: Procuradora

DocuSigned by:  
Nilson Raposo Leite  
Signed By: NILSON RAPOSO LEITE:01115598473  
CPF: 011.155.984-73  
Signer Role: Procurador  
Signing Time: 8/26/2021 | 4:15:35 PM PDT  
ICP Brasil

Nome: Nilson Raposo Leite  
CPF: 011.155.984-73  
Cargo: Procurador

### Testemunhas:

DocuSigned by:  
Vanessa Furlan Jueli Ferreira  
Assinado por: VANESSA FURLAN JUELI FERREIRA:31480581860  
CPF: 314.805.818-60  
Papel: Por si  
Hora de assinatura: 8/26/2021 | 4:07:29 PM PDT  
ICP Brasil

Nome: Vanessa Furlan Jueli Ferreira  
CPF: 314.805.818-60

DocuSigned by:  
João Victor Pignatari Modesto de Abreu  
Assinado por: JOAO VICTOR PIGNATARI MODESTO DE ABREU:4018...  
CPF: 401.801.026-00  
Papel: Por si  
Data/Hora da Assinatura: 8/26/2021 | 4:27:40 PM PDT  
ICP Brasil

Nome:  
CPF:



## **ANEXO A CONSOLIDAÇÃO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 43ª E 44ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

**OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Emissora”); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei n.º 9.514 e da Resolução CVM n.º 17:

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”).

Celebram o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 43ª e 44ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A.*”, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representado pelas CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, da Instrução CVM 476 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### **1. Definições, Prazos e Autorização**

**1.1.** Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas terão o Significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

“Adriana Silveira Pinto”

A Sra. **ADRIANA DE CASTRO SILVEIRA PINTO**, do lar, portadora da cédula de identidade RG. 11334927-0, inscrita perante o CPF/ME sob o nº. 130340708-61 com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000

“Agente Escriturador”

Significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme definida no preâmbulo acima .

“Agente Fiduciário”

Significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme definida no preâmbulo acima .

<u>“Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures”</u> :	Significa a amortização extraordinária obrigatória das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.13.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Andrea Nasser Setton”</u>	A Sra. <b>ANDREA NASSER SETTON</b> , brasileira, administradora de empresa, portadora da cédula de identidade RG. nº 8.895.037-2, inscrita perante o CPF/ME sob o nº 277.613.938-18, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000
<u>“Arthur Braga”</u> :	O Sr. <b>ARTHUR MATARAZZO BRAGA</b> , brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 588.776-6 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 765.993.378-72, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000.
<u>“Astério Safatle”</u> :	O Sr. <b>ASTÉRIO VAZ SAFATLE</b> , brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 12.113.383-7 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 087.493.368-43, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000.
<u>“Assembleia Geral”</u>	Significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma prevista na cláusula 14 deste Termo de Securitização.
<u>“Assembleia Geral Extraordinária”</u>	Significa a assembleia geral de acionistas da Devedora, realizada na forma prevista na cláusula 1.5 deste Termo de Securitização.
<u>“Ativa”</u>	<b>ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES</b> , 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, nº 3.500, salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04.
<u>“Auditor Independente do Patrimônio Separado”</u>	Significa a Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arizona, nº 1.349, CEP 04567-003, inscrita no CNPJ nº 18.596.945/0001-83, ou outro auditor independente que venha a substituí-lo na forma prevista no Termo de Securitização, responsável por auditar



as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na regulamentação da CVM, ou outra empresa que venha a substituí-la na forma prevista neste Termo de Securitização.

- “Banco Liquidante” Significa o Banco Bradesco S.A., instituição financeira privada, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, ou outra instituição financeira que venha substituí-lo nessa função, contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI.
- “Boletim de Subscrição” Significa os boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores Profissionais formalizarão sua subscrição dos CRI.
- “B3 – Balcão B3” Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de depósito, registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
- “CCI” Significa em conjunto a CCI 1ª Série e a CCI 2ª Série.
- “CCI 1ª Série” A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, por meio da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 1ª Série.
- “CCI 2ª Série” A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, por meio da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 2ª Série.
- “CETIP21” Significa CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, o ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 – Balcão B3.
- “CNPJ/ME” Significa o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

“ <u>Código Civil</u> ”	Significa a Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”	Significa Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“ <u>COFINS</u> ”	Significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“ <u>Comunicado de Encerramento</u> ”	Significa o comunicado de encerramento da Oferta, divulgado na forma do artigo 8º da Instrução CVM 476.
“ <u>Comunicado de Início</u> ”	Significa o comunicado de início da Oferta, divulgado na forma dos artigos 7-A da Instrução CVM 476.
“ <u>Condutas Indevidas</u> ”	Significa a (i) utilização de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) realização de qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, agentes públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, (iii) realização de quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iv) violação das Leis Anticorrupção; ou (v) realização de qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal.
“ <u>Contas Arrecadoras</u> ”	Significa em conjunto a Conta Arrecadora Capuava e a Conta Arrecadora Baronesa.
“ <u>Conta Arrecadora Capuava</u> ”	Significa a conta corrente de nº 4522-5, na agência nº 2374 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito do Contratos de Cessão Fiduciária Capuava e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos.
“ <u>Conta Arrecadora Baronesa</u> ”	Significa a conta corrente de nº 4523-3, na agência nº 2374 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito do Contratos de Cessão Fiduciária Baronesa e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos.

<u>“Conta de Livre Movimentação”</u>	Significa a conta corrente nº 0011245-3, de titularidade da Emissora, junto à agência nº 3391 do Banco Bradesco S.A. (banco nº 237) de titularidade da Devedora.
<u>“Conta Centralizadora”</u>	Significa a conta corrente de nº 4520-9, na agência nº 2374 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures.
<u>“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”</u>	Em conjunto o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Capuava e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Baronesa;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Capuava”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis Em Garantia</i> ”, a ser celebrado entre a SPE Capuava, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Baronesa”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis Em Garantia</i> ”, a ser celebrado entre a SPE Baronesa, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Em Garantia</i> ”, celebrado nesta data entre a Devedora, a Lote 5 Participações, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, a SPE Capuava e a SPE Baronesa, na qualidade de interveniente;
<u>“Contratos de Cessão Fiduciária”</u>	Em conjunto o Contrato de Cessão Fiduciária Capuava e o Contrato de Cessão Fiduciária Baronesa;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária Capuava”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Outras Avenças</i> ”, celebrado nesta data, entre a SPE Capuava, na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a SPE Capuava cedeu fiduciariamente a totalidade dos recebíveis presentes e futuros do Empreendimento Capuava em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária Baronesa”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Outras Avenças</i> ”, celebrado nesta data, entre a SPE Baronesa, na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a SPE Baronesa cedeu fiduciariamente a totalidade dos recebíveis presentes e futuros do Empreendimento

Baronesa em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, sendo certo que, conforme as disposições previstas no Contrato de Cessão Fiduciária Baronesa, enquanto as obrigações assumidas na Escritura de Emissão estiverem sendo tempestivamente cumpridas 50% (cinquenta por cento) dos recebíveis decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Baronesa serão liberados mensalmente à SPE Baronesa;

“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos”

O “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Outras Avenças*”, celebrado nesta data, entre a Jodil, na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciário, por meio do qual a Jodil cedeu fiduciariamente a totalidade dos direitos econômicos da SCP Capuava e da SCP Barones em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, sendo certo que, enquanto as obrigações assumidas na Escritura de Emissão estiverem sendo tempestivamente cumpridas 100% (cem por cento) dos direitos econômicos de titularidade da Jodil referentes à SCP Baronesa serão liberados mensalmente à Jodil;

“Contrato de Distribuição”

Significa o “*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação e de Distribuição Pública, com Esforços Restritos, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 43ª e 44ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.*”, celebrado nesta data entre a Emissora, a Devedora e a Ativa.

“Controlada”

Significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de Controle) pela Devedora.

“Controladora”

Significa qualquer controladora (conforme definição de Controle) da Devedora.

“Controle”

Significa a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

“CPF/ME”

Significa o Cadastro de pessoas Físicas do Ministério da Economia.

“Créditos do Patrimônio Separado”

Significam: (i) os Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Reserva; (iv) Investimentos Permitidos; (v) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (vi) os recursos do Fundo de Despesas Capuava, enquanto não investidos em Investimentos

Permitidos; (vii) os recursos do Fundo de Reserva, enquanto não investidos em Investimentos Permitidos; (viii) os valores referentes à integralização dos CRI, enquanto não liberados à Devedora; (ix) pelos recursos depositados na Conta Arrecadadora Capuava; (x) o Fundo de Obras Capuava; (xi) o Fundo de Obras Pré-Lançamento; e (xii) os bens e/ou direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e/ou direitos indicados nos itens (i) a (xii) acima, conforme aplicável.

<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Significam em conjunto os Créditos Imobiliários 1ª Série e os Créditos Imobiliários 2ª Série.
<u>“Créditos Imobiliários 1ª Série”</u>	Todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora por força das Debêntures 1ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, representados pela CCI 1ª Série.
<u>“Créditos Imobiliários 2ª Série”</u>	Todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora por força das Debêntures 2ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, representados pela CCI 2ª Série.
<u>“CRI”</u>	Significam em conjunto os CRI 43ª Série e os CRI 44ª Série.
<u>“CRI 43ª Série”</u>	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 43ª Série da 1ª de emissão da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e representados integralmente pelas CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514.
<u>“CRI 44ª Série”</u>	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 44ª Série da 1ª de emissão da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e representados integralmente pelas CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da

Lei nº 9.514.

“CRI em Circulação”

Significam em conjunto os CRI em Circulação 43ª Série e os CRI em Circulação 44ª Série.

“CRI em Circulação 43ª Série”

Significam todos os CRI 43ª Série subscritos e integralizados e não resgatados, observada a definição adotada exclusivamente para fins de verificação de quórum de Assembleias Gerais Capuava, a qual abrangerá todos os CRI 43ª Série subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI 43ª Série que a Emissora e a Devedora ou os prestadores de serviços da Emissão que eventualmente sejam titulares ou possuam em tesouraria, ou que sejam de titularidade direta ou indireta de empresas ligadas à Emissora, à Devedora, ou aos prestadores de serviços da Emissão, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, à Devedora, ou aos prestadores de serviços da Emissão, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, ou a qualquer outra pessoa que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado Capuava.

“CRI em Circulação 44ª Série”

Significam todos os CRI 44ª Série subscritos e integralizados e não resgatados, observada a definição adotada exclusivamente para fins de verificação de quórum de Assembleias Gerais Baronesa, a qual abrangerá todos os CRI 44ª Série subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI 44ª Série que a Emissora e a Devedora ou os prestadores de serviços da Emissão que eventualmente sejam titulares ou possuam em tesouraria, ou que sejam de titularidade direta ou indireta de empresas ligadas à Emissora, à Devedora, ou aos prestadores de serviços da Emissão, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, à Devedora, ou aos prestadores de serviços da Emissão, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, ou a qualquer outra pessoa que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado Baronesa.

“CSLL”

Significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

“ <u>Custodiante</u> ”	Significa a <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34.
“ <u>CVM</u> ”	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Emissão 43ª Série</u> ”	Significa a data de emissão dos CRI 43ª Série, qual seja, 23 de agosto de 2021.
“ <u>Data de Emissão 44ª Série</u> ”	Significa a data de emissão dos CRI 44ª Série, qual seja, 23 de agosto de 2021.
“ <u>Data(s) de Integralização</u> ”	Significam as datas em que ocorrerão cada uma das integralizações dos CRI, em moeda corrente nacional, pelos investidores.
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures</u> ”	Significa cada uma das datas em que serão devidos à Emissora os pagamentos decorrentes das Debêntures referentes à remuneração, pagamento este a ser realizado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Data de Pagamento de Remuneração dos CRI</u> ”	Significa cada uma das datas de pagamento da Remuneração aos Titulares de CRI, pagamento este a ser realizado conforme cronograma constante no Anexo IX a este Termo de Securitização.
“ <u>Data de Vencimento 43ª Série</u> ”	Significa a data de vencimento dos CRI 43ª Série, qual seja, 27 de agosto de 2031, ressalvadas as hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado Capuava ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI previstas neste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Vencimento 44ª Série</u> ”	Significa a data de vencimento dos CRI 44ª Série, qual seja, 27 de agosto de 2031, ressalvadas as hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado Baronesa ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI previstas neste Termo de Securitização.
“ <u>Data Limite de Lançamento do Empreendimento Capuva</u> ”	Significa a data limite de lançamento do Empreendimento Capuava qual seja até o último dia útil do mês de novembro de 2023.
“ <u>Data Limite de Lançamento do Empreendimento Baronesa</u> ”	Significa a data limite de lançamento do Empreendimento Capuava qual seja até o último dia útil do mês de maio de 2023.

“ <u>Debêntures</u> ”	Significam em conjuntos as Debêntures 1ª Série e as Debêntures 2ª Série.
“ <u>Debêntures 1ª Série</u> ”	Significam as 42.044 (quarenta e dois mil e quarenta e quatro) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e com garantia adicional fidejussória, da 1ª série, para colocação privada, emitidas pela Devedora e subscritas pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Debêntures 2ª Série</u> ”	Significam as 126.131 (cento e vinte e seis mil e cento e trinta e uma) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e com garantia adicional fidejussória, da 2ª série, para colocação privada, emitidas pela Devedora e subscritas pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Decreto 6.306</u> ”	Significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
“ <u>Decreto 8.420</u> ”	Significa o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015.
“ <u>Despesas</u> ”	Significam os valores referentes a todas e quaisquer despesas, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação, viabilização da emissão e distribuição de CRI e da emissão das Debêntures, conforme descrição constante da cláusula 16.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Despesas Extraordinárias</u> ”	Significam quaisquer despesas não mencionadas na cláusula 16.2, relacionadas à Oferta, inclusive as seguintes despesas necessárias ao exercício pleno de sua função, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos referentes à Oferta, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou <i>motoboy</i> ), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, <i>conference call</i> ; e (iv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias Gerais.



“ <u>Despesas Flat</u> ”	São as despesas <i>flat</i> da Oferta descritas na tabela constante do Anexo VI do presente Termo.
“ <u>Devedora</u> ”	Significa a <b>LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.</b> , sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.118.230/0001-52.
“ <u>Dia Útil</u> ”	Significa qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos, feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil.
“ <u>Documentos Comprobatórios</u> ”	Significa a (i) uma via original da Escritura de Emissão de Debêntures, registrada na JUCESP e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP e Campinas, SP; (ii) uma via original do Termo de Securitização; (iii) uma via original das CCI; e (iv) eventuais aditamentos, devidamente registrados, dos documentos (i), (ii) e (iii) acima.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	Significa, quando em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) os Contratos de Cessão Fiduciária; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vii) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (viii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos; (ix) os boletins de subscrição dos CRI; e (x) os demais documentos e aditamentos relativos à emissão e Oferta dos CRI.
“ <u>Efeito Adverso Relevante</u> ”	Significa eventos ou situações que comprovadamente afetem, de modo relevante e adverso, (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais ; (ii) nas perspectivas da Devedora e/ou de qualquer Controlada ou Controladora; (iii) a habilidade da Devedora de cumprir as suas obrigações relevantes constantes na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação; e (iv) a legalidade, validade e/ou exequibilidade de qualquer dos Documentos da Operação, assim como nos direitos da Securitizadora constantes em tais documentos.
“ <u>Empreendimentos</u> ”	Em conjunto o Empreendimento Capuava e o Empreendimento Baronesa;

<u>“Empreendimento Capuava”</u>	Significa o loteamento residencial denominado “Capuava”, cuja infraestrutura e comercialização serão realizadas pela SPE Capuava, no Imóvel Capuava;
<u>“Empreendimento Baronesa”</u>	Significa o loteamento residencial denominado “Baronesa”, cuja infraestrutura e comercialização serão realizadas pela SPE Baronesa, nos Imóveis Baronesa;
<u>“Empresa de Engenharia Independente”</u>	Qualquer uma das seguintes empresas de engenharia independentes (i) Engebanc Consultoria e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n° 04.072.148/0001-92; (ii) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n° 02.730.611/0001-10; (iii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n° 02.636.857/0001-28; (iv) Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob n° 69.026.144/0001-13; (v) DLR Engenheiros Associados SS Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n° 00.100.002/0001-52; (vi) Tallento Engenheiros Associados Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n° 07.330.678/0001-81; (vii) C&D Projetos e Construções, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 30.724.877/0001-96; (viii) Apsis Consultoria Empresarial Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n° 27.281.922/0001-70; ou (ix) CTE – Centro de Tecnologia e Edificações Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n° 64.030.638/0001-58, para elaborar o Relatório de Evolução da, que será contratada pela Devedora, para medição das obras de construção do Empreendimento Capuava e do Empreendimento Baronesa e elaboração do Relatório de Evolução de Obras;
<u>“Emissão”</u>	Significa em conjunto a Emissão 43ª Série e a Emissão 44ª Série.
<u>“Emissão 43ª Série”</u>	Significa a 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, da 43ª série, objeto do presente Termo de Securitização.
<u>“Emissão 44ª Série”</u>	Significa a 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, da 44ª série, objeto do presente Termo de Securitização.
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u>	Significa a <b>OURINVEST SECURITIZADORA S.A.</b> , companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n° 1.728, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 12.320.349/0001-90.
<u>“Encargos Moratórios”</u>	Significa, sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo imp pontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia

devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.

“Escritura de Emissão de Debêntures” ou “Escritura” ou “Escritura de Emissão”

Significa o *“Instrumento Particular de Escritura da 7ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª e 2ª Série, para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.”*, celebrado em 23 de agosto de 2021 entre a Devedora, na qualidade de emissora, a Securitizadora, na qualidade de debenturista, e o os Fiadores, na qualidade de fiadores.

“Escritura de Emissão de CCI”

Significa o *“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”*, celebrada em 23 de agosto de 2021 pela Emissora, por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 10.931.

“Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados”

Significam os eventos que poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração dos Patrimônios Separados pelo Agente Fiduciário dos CRI e a consequente liquidação dos Patrimônios Separados em favor dos Titulares de CRI, conforme previstos na cláusula 15 deste Termo de Securitização.

“Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures”

Significam, quando em conjunto, os Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures.

“Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures”

Significam os eventos de vencimento antecipado automático das Debêntures, conforme descritos na cláusula 8.1.1 deste Termo de Securitização.

“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures”

Significam os eventos de vencimento antecipado não automático das Debêntures, conforme descritos na cláusula 8.1.2 deste Termo de Securitização.

“Fernando Albuquerque”

O Sr. **FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE**, brasileiro,

divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 4.689.002-6 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 010.549.728-26, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000.

- “Fiadores” Significa, em conjunto, a SPE Capuava, a SPE Baronesa, a Jodil, a Lote 5 Participações, o Sr. Arthur Braga, a Sra. Juana Braga, o Sr. Astério Safatle, a Sra. Simeí Safatle, o Sr. Fernando Albuquerque, o Sr. Luiz Roberto Silveira Pinto, a Sra. Adriana Silveira Pinto, Sr. Ricardo Setton, a Sra. Andrea Nasser Setton e o Sr. João Faria.
- “Fiança” Significa a fiança prestada pelos Fiadores no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.
- “Fundo de Despesas” Significa o valor de R\$ 531.957,47 (quinhentos e trinta e um mil, novecentos e setenta e cinco reais e quarenta e sete centavos) , retido na Conta Centralizadora para o pagamento das Despesas e das Despesas Extraordinárias, se for o caso.
- “Fundos de Obras” Significa o Fundo de Obras Baronesa em conjunto com o Fundo de Obras Capuava.
- “Fundo de Obras Baronesa” Significa o fundo composto por meio da retenção dos recursos excedentes oriundos dos Contratos de Cessão Fiduciária, observada a Ordem de Pagamentos descrita na Cláusula 9.1 deste Termo, retidos na Conta Centralizadora, o qual serão utilizados para evolução da obra do Empreendimento Baronesa.
- “Fundo de Obras Capuava” Significa o fundo composto por meio da retenção dos recursos excedentes oriundos dos Contratos de Cessão Fiduciária, observada a Ordem de Pagamentos descrita na Cláusula 9.1 deste Termo, retidos na Conta Centralizadora, o qual serão utilizados para evolução da obra do Empreendimento Capuava.
- “Fundo de Reserva” Significa o fundo composto do montante equivalente a R\$ 36.057.337,20 (trinta e seis milhões, cinquenta e sete mil, trezentos e trinta e sete reais e vinte centavos), o qual será utilizado para o pagamento das parcelas de pagamento da Remuneração dos CRI.
- “IGP-M” Significa o Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.

“ <u>Imóvel(is) Baronesa</u> ”	Significa os imóveis objetos das matrículas mãe nº 58.160 e 61.741 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo;
“ <u>Imóvel Capuava</u> ”	Significa o imóvel objeto da matrícula mãe nº 105.919 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo;
“ <u>IN</u> ”	Significa a Instrução Normativa emitida pela RFB.
“ <u>IN RFB 1.037</u> ”	Significa a Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010.
“ <u>IN RFB 1.585</u> ”	Significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
“ <u>Instrução CVM 358</u> ”	Significa a Instrução da CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”	Significa a Instrução nº CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 414</u> ”:	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”:	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
“ <u>Investidores</u> ”	Significam os Investidores Profissionais e/ou Investidores Qualificados, que venham a subscrever e integralizar ou adquirir os CRI objeto da Oferta.
“ <u>Investidor(es) Qualificado(s)</u> ”	Significa os investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
“ <u>Investidor(es) Profissional(is)</u> ”	Significa o(s) investidor(es) profissional(is) conforme definido nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 30, quais sejam: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e

fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, elaborado de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes.

“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”	Significa títulos públicos federais, operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais ou em cotas de fundos de investimento classificados nas categorias “Renda Fixa – Curto Prazo” ou “Renda Fixa – Simples”, nos termos da regulamentação específica.
“ <u>IOF</u> ”	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>IRRF</u> ”	Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ <u>IRPJ</u> ”	Significa Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ <u>ISS</u> ”	Significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
“ <u>JTF</u> ”	Significa Jurisdição de Tributação Favorecida, assim entendido o país ou a jurisdição que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).
“Juana Braga”	a Sra. <b>JUANA MARIA RICO LÓPEZ MATARAZZO BRAGA</b> , escultora, espanhola, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com Arthur Braga portadora da cédula de identidade RG W638714-C, inscrita perante o CPF/ME sob o nº 527.559.088-15, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro

Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000

- “João Faria” Significa o **JOÃO FARIA DA SILVA**, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão de bens, portador da cédula de identidade RG nº 4.358.598-X SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 095.027.428-34 domiciliado na Avenida Dr. José Bonifácio Coutinho Nogueira, nº 150, sala 202, Jardim Madalena, na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP 13091-611.
- “Jodil” Significa a **JODIL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua Dr. José Bonifácio Coutinho Nogueira, nº 150, sala 202, Jardim Madalena, CEP 13091-611, na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 07.831.165/0001-54.
- “JUCESP” Significa Junta Comercial do Estado de São Paulo.
- “Lei 7.492” Significa Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986.
- “Lei 8.981” Significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
- “Lei 9.065” Significa a Lei nº. 9.065, de 20 de junho de 1955.
- “Lei 9.514” Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
- “Lei 9.613” Significa a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998.
- “Lei 10.931” Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
- “Lei 11.033” Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
- “Lei 12.529” Significa a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011.
- “Lei 12.846” Significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- “Lei das Sociedades por Ações” Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

“ <u>Lei do Mercado de Valores Mobiliários</u> ”	Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”	Significa normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, as normas previstas na Lei 12.529, na Lei 9.613, na Lei nº 12.846, no Decreto nº 8.420, no <i>US Foreign Corrupt Practices Act</i> (FCPA) e no <i>UK Bribery Act</i> .
“ <u>Lote 5 Participações</u> ”	Significa a <b>LOTE 5 PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 30.065.129/0001-49.
“ <u>Luiz Roberto Silveira Pinto</u> ”	O Sr. <b>LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO</b> , brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 15.187.306 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 064.006.118-43, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000.
“ <u>MDA</u> ”	Significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de depósito e distribuição primária de ativos de renda fixa, administrado e operacionalizado pela B3– Balcão B3.
“ <u>Medida Provisória 2.158-35</u> ”	Significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”	Significa totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, mas sem se limitar, ao valor nominal unitário das Debêntures, à remuneração das Debêntures, bem como a todos e quaisquer valores devidos à Emissora e, conseqüentemente aos Titulares dos CRI, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures, incluindo, Encargos Moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI.



“ <u>Oferta</u> ”	Significa a oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual (i) é destinada aos Investidores; e (ii) será distribuída pela Securitizadora, na forma do artigo 9 da Instrução CVM 414.
“ <u>Ônus</u> ” e o verbo correlato “ <u>Onerar</u> ”	Significa hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.
“ <u>Parte</u> ” ou “ <u>Partes</u> ”	Significa a Emissora e o Agente Fiduciário, quando referidos neste Termo em conjunto ou individual e indistintamente.
“ <u>Patrimônio Separado</u> ” ou “ <u>Patrimônios Separados</u> ”	Significam em conjunto o Patrimônio Separado CRI 43ª Série e o Patrimônio Separado CRI 44ª Série.
“ <u>Patrimônio Separado CRI 43ª Série</u> ”	Significa o patrimônio separado constituído em favor dos titulares de CRI 43ª Série após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado 43ª Série. O Patrimônio Separado Capuava não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI 43ª Série, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos do Termo de Securitização e do artigo 11 da Lei 9.514.
“ <u>Patrimônio Separado CRI 44ª Série</u> ”	Significa o patrimônio separado constituído em favor dos titulares de CRI 44ª Série após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto pelos 44ª Série. O Patrimônio Separado Baronesa não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI 44ª Série, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos do Termo de Securitização e do artigo 11 da Lei 9.514.
“ <u>Período de Capitalização</u> ”	Significa o período compreendido entre a Primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro período de capitalização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais períodos de capitalização e termina na Data de Aniversário correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem

solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou data de realização de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

“Período de Carência da Remuneração CRI 44ª Série”

Significa o período de carência de 6 (seis) meses, inclusive, a contar da Data de Emissão 44ª Série em que não haverá pagamento de Remuneração dos CRI 44ª Série.

“PIS”

Significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.

“Preço de Integralização”

Significa o preço de subscrição e integralização dos CRI, correspondente ao Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido da Remuneração incidente desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização dos CRI.

“Primeira Data de Integralização”

Significa a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI 43ª Série e, para os CRI 44ª Série a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI 44ª Série.

“Prorrogação do Lançamento”

A Data Limite de Lançamento do Empreendimento Baronesa poderá ser prorrogada até o último dia útil do mês de novembro de 2023, caso a Devedora e/ou os Fiadores, mediante comunicação da Devedora à Emissora neste sentido (“1ª Prorrogação do Lançamento”). A Data Limite de Lançamento do Empreendimento Capuava e a 1ª Prorrogação do Lançamento, poderão ser prorrogadas, até o último dia útil do mês de maio de 2024, caso a Devedora e/ou os Fiadores, realizem a recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas em valores suficientes, equivalentes e necessários ao pagamento das parcelas de Remuneração das Debêntures e das Despesas a serem incorridas até o último dia útil do mês de maio de 2024 (“2ª Prorrogação do Lançamento”). A 2ª Prorrogação do Lançamento, poderá ser prorrogadas, até o último dia útil do mês de novembro de 2024, caso a Devedora e/ou os Fiadores, realizem a recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas em valores suficientes, equivalentes e necessários ao pagamento das parcelas de Remuneração das Debêntures e das Despesas a serem incorridas até o último dia útil do mês de novembro de 2024 (“3ª Prorrogação do Lançamento”).

“RCA da Emissora”

Significa a Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 3 de junho de 2019, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 13 de junho de 2019, sob o nº 320.914/19-7, na qual foi aprovada por unanimidade de votos, o limite e condições de emissão de CRI pela Emissora, de maneira genérica para todas as

suas emissões, uma vez que a emissão de CRI é a atividade fim da Emissora, bem como outorgados os poderes à diretoria para a realização de emissões de CRI.

“Reestruturação”

Significa a alteração de condições relacionadas (i) a quaisquer Documentos da Operação, incluindo seus aditamentos, exceto aqueles previamente autorizadas pelos respectivos instrumentos; ou (ii) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros.

“Regime Fiduciário”

Significa o regime fiduciário estabelecido em favor dos Titulares de CRI, nos termos do artigo 9º da Lei 9.514, instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado.

“Relatório”

Significa o relatório constante no Anexo V à Escritura de Emissão de Debêntures que a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, para verificação, com cópia para a Securitizadora, semestralmente, ao longo de duração dos CRI ou até a comprovação integral dos recursos oriundos da emissão das Debêntures.

“Relatório de Evolução da Obra”

Significam, conforme o caso, o relatório de evolução física e financeira das obras do Empreendimento Capuava e o relatório de evolução física e financeira das obras do Empreendimento Baronesa, indicando os percentuais e valores de evolução da obras previstas para cada um dos Empreendimentos e a efetiva evolução das respectivas obras na data de vistoria referente ao respectivo relatório de evolução da obra a ser preparado mensalmente pela Empresa de Engenharia Independente, as expensas da Devedora, cada um (“Relatório de Evolução da Obra Capuava” e “Relatório de Evolução da Obra Baronesa”).

“Remuneração”

Significam em conjunto a Remuneração Capuava e a Remuneração Baronesa.

“Remuneração CRI 43ª Série”

Significa 10,75% a.a. (dez inteiros e setenta e cinco centésimos por cento ao ano), base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.

“ <u>Remuneração CRI 44ª Série</u> ”	Significa 10,75% a.a. (dez inteiros e setenta e cinco centésimos por cento ao ano), base 360 (terzentos e sessenta) dias corridos.
“ <u>Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI</u> ”	Significa o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI, que poderá ocorrer conforme previsto na cláusula 8.1 e seguintes abaixo.
“ <u>Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures</u> ”	Significa o resgate antecipado facultativo total das Debêntures, que poderá ocorrer conforme previsto na cláusula 4.13.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;
“ <u>Resolução 4.373</u> ”	Significa a Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, do Conselho Monetário Nacional conforme alterada.
“ <u>RFB</u> ”	Significa a Receita Federal do Brasil.
“ <u>Ricardo Setton</u> ”	O Sr. <b>RICARDO SETTON</b> , brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 10.557.715 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 089.560.948-70, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000.
“ <u>Simei Safatle</u> ”	a Sra. <b>SIMEI DE BRITTO GOMES SAFATLE</b> brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG. nº 13.160.036, inscrita perante o CPF/ME sob o nº 066.447.798-40, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000
“ <u>SCP Baronesa</u> ”	Significa a Sociedade em Conta de Participação denominada LOTE 5 BARONESA – JODIL entre a Jodil e a SPE Baronesa.
“ <u>SCP Capuava</u> ”	Significa a Sociedade em Conta de Participação denominada LOTE 5 CAPUAVA – JODIL entre a Jodil e a SPE Capuava.
“ <u>SPE Capuava</u> ”	Significa a <b>CAMPINAS CAPUAVA 878 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo,

Estado de São Paulo, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 42.938.117/0001-60.

“ <u>SPE Baronesa</u> ”	Significa a <b>CAMPINAS 293 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 42.906.050/0001-82.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”	Significa a taxa de administração no valor líquido de R\$ 1.975,00 (hum mil, novecentos e setenta e cinco reais) para cada Patrimônio Separado, devida por mês, pela Devedora à Securitizadora. Referida Taxa de Administração será corrigida anualmente pela variação 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 no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.
“ <u>Termo</u> ” ou “ <u>Termo de Securitização</u> ”	Significa este “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 43ª e 44ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A.</i> ”
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”	Significam em conjunto os Titulares dos CRI 43ª Série e os Titulares dos CRI 44ª Série.
“ <u>Titulares dos CRI 43ª Série</u> ”	Significam os Investidores que tenham subscrito e integralizado CRI 43ª Série no âmbito da Oferta e/ou adquirido CRI 43ª Série no mercado secundário.
“ <u>Titulares dos CRI 44ª Série</u> ”	Significam os Investidores que tenham subscrito e integralizado CRI 44ª Série no âmbito da Oferta e/ou adquirido CRI 44ª Série no mercado secundário.
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”	Significa o valor mínimo equivalente a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”	Significa o valor nominal unitário dos CRI, que corresponderá a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”	Significa em conjunto o Valor Total da Emissão 1ª Série e o Valor Total da Emissão 2ª Série.

“Valor Total da Emissão 1ª Série” Significa o valor nominal da totalidade dos CRI 43ª Série a serem emitidos no âmbito desta Oferta, que corresponderá a R\$ 42.044.000,00 (quarenta e dois milhões e quarenta e quatro mil reais), na Data de Emissão.

“Valor Total da Emissão 2ª Série” Significa o valor nominal da totalidade dos CRI 44ª Série a serem emitidos no âmbito desta Oferta, que corresponderá a R\$ 126.131.000,00 (cento e vinte e seis milhões e cento e trinta e um mil reais), na Data de Emissão.

**1.2.** Adicionalmente ao previsto na cláusula 1.1 acima, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta cláusula aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e (viii) os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

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

**1.4.** A Emissão e a Oferta dos CRI foram de forma genérica aprovadas em deliberação tomada na RCA da Emissora.

**1.5.** A Escritura de Emissão de Debêntures foi firmada com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária de acionistas da Devedora realizada em 23 de agosto de 2021, que será registrada perante a JUCESP, na qual foi aprovada: (i) as condições da emissão das Debêntures, nos termos do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações e em conformidade com Lei do Mercado de Valores Mobiliários; e (ii) a prática, pela diretoria da Devedora de todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da emissão das Debêntures.

**1.5.1.A** prestação da Fiança no âmbito das Debêntures, conforme o caso, foi autorizada com base nas deliberações da Reunião de Sócios da SPE Capuva, da Reunião de Sócios da SPE Baronesa, da Reunião de Sócios da Lote 5 Participações Ltda. e da Reunião de Sócios da Jodil realizadas em 23 de agosto de 2021, que serão registradas perante a JUCESP.

## **2. OBJETO E DIREITOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**2.1.** Pelo presente Termo, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, a totalidade dos Créditos Imobiliários 1ª Série representados pela CCI 1ª Série e dos Créditos Imobiliários 2ª Série representados pela CCI 2ª Série à 43ª e à 44ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Emissora, no âmbito de securitização de créditos imobiliários, conforme previsto na Lei 9.514, cujas características são descritas na cláusula 4 abaixo, observado o disposto na cláusula 3.1. abaixo, sendo certo que não há subordinação entera as séries de CRI.

**2.2.** A Emissora declara que são vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total de R\$ 168.175.000,00 (cento e sessenta e oito milhões, cento e setenta e cinco mil reais), na Data de Emissão dos CRI, sendo R\$ 42.044.000,00 (quarenta e dois milhões e quarenta e quatro mil reais) vinculados ao CRI 43ª Série e R\$ 126.131.000,00 (cento e vinte e seis milhões e cento e trinta e um mil reais) vinculados ao CRI 44ª Série, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da subscrição das Debêntures. O Anexo I deste Termo contém a descrição dos Créditos Imobiliários.

**2.3.** O Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo, será registrado na Custodiante, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931. Uma vez devidamente registrado o Termo de Securitização, a Custodiante prestará à Securitizadora declaração elaborada nos moldes do Anexo IV a este Termo.

## **3. REGISTROS E DECLARAÇÕES**

**3.1.** Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados junto ao Custodiante, que assinará a declaração na forma prevista no Anexo IV ao presente.

**3.2.** Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição no mercado brasileiro de capitais, nos termos da Instrução CVM 476 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, e, portanto, dispensada de registro perante à CVM.

**3.3.** Os CRI serão depositados:

(i) para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3– Balcão B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3– Balcão B3; e

(ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3– Balcão B3, sendo a liquidação financeira da negociação e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3– Balcão B3.

**3.3.1.** Não obstante o descrito na cláusula 3.3 acima, os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90

(noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição por Investidores Profissionais, observados os termos e exceções dispostos nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, e uma vez verificado o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

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

##### Vinculação dos Créditos Imobiliários

**4.1.** Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo I, em adição às características gerais descritas nesta cláusula 4.

**4.2.** Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável os Créditos Imobiliários 1ª Série representados pela CCI 1ª Série e os Créditos Imobiliários 2ª Série representados pela CCI 2ª Série, e todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI 43ª Série e aos CRI 44ª Série, respectivamente, objeto da Emissão, cujas características principais estão listadas no Anexo I a este Termo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários 1ª Série representados pela CCI 1ª Série e dos Créditos Imobiliários 2ª Série representados pela CCI 2ª Série estão expressamente vinculados aos respectivos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI:

(i) constituem o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração na forma deste Termo de Securitização;

(iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

##### Aquisição dos Créditos Imobiliários



**4.3.** A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Debêntures, as quais serão integralizadas pela Emissora mediante pagamento do preço de subscrição das Debêntures, em cada Data de Integralização, sendo a Emissora a legítima beneficiária e titular do recebimento de todos e quaisquer recursos devidos pela Devedora em razão das Debêntures, incluindo seu valor nominal unitário, acrescido da remuneração e dos encargos moratórios aplicáveis, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, cujas principais características estão descritas no Anexo I.

**4.3.1.** A Emissora, com recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI e observando o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Distribuição, fará o pagamento à Devedora, fora do âmbito da B3– Balcão B3, do preço de integralização das Debêntures, em moeda corrente nacional, à vista, após a retenção dos valores das Despesas Flat, do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.

**4.3.2.** Aperfeiçoando-se a subscrição das Debêntures, conforme disciplinado na Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI dela oriundos 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.

#### Créditos Imobiliários

**4.4.** Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI oriundos das Debêntures, cujas características principais estão listadas no Anexo I a este Termo de Securitização, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, corresponderão ao lastro dos CRI e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante a instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista pela cláusula 11 abaixo, nos termos da Lei 9.514.

**4.4.1.** Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, a Conta Centralizadora, e as Contas Arrecadoras, 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.

**4.4.2.** Os pagamentos decorrentes das Debêntures deverão ser realizados pela Devedora, em favor da Emissora, diretamente na Conta Centralizadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

**4.4.3.** As CCI representativa dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e se encontra custodiada pela Custodiante, tendo sido as CCI devidamente registradas na B3– Balcão B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931.

#### Valor Nominal dos Créditos Imobiliários

**4.5.** O valor total dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI vinculados a este Termo, na Data de Emissão, equivale a R\$ 168.175.000,00 (cento e sessenta e oito milhões, cento e setenta e cinco mil reais).

#### Custódia e Registro

**4.6.** Os Documentos Comprobatórios, que evidenciam a existência das Debêntures que deram origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, deverão, nos termos dos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, ser mantidos pelo Custodiante, que será fiel depositário contratado, nos termos de contrato de prestação de serviços de custódia celebrado com a Emissora e da declaração a ser assinada pelo Custodiante na forma prevista no Anexo IV deste Termo de Securitização, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber os Documentos Comprobatórios para custódia; e (ii) fazer o registro do Termo de Securitização e de seus eventuais aditamentos.

**4.6.1.** A titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição dos titulares das Debêntures no “Livro de Registro de Debêntures Nominativas” da Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

## **5. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA**

**5.1.** Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

#### CRI 43ª Série:

(i) Emissão: Esta é a 1ª emissão de CRI da Emissora.

(ii) Série: 43ª série.

(iii) Forma: os CRI 43ª Série serão emitidos sob a forma escritural e sua titularidade será comprovada por (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3– Balcão B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3– Balcão B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3– Balcão B3 em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3– Balcão B3.

(iv) Pagamento dos Créditos Imobiliários 1ª Série: os pagamentos dos Créditos Imobiliários 1ª Série serão depositados pela Devedora diretamente na Conta Centralizadora;

(v) Quantidade de CRI: Serão emitidos 42.044 (quarenta e dois mil e quarenta e quatro) CRI 43ª Série.

(vi) Valor Total da Emissão 1ª Série: O Valor Total da Emissão 1ª Série corresponderá a R\$ 42.044.000,00 (quarenta e dois milhões e quarenta e quatro mil reais).

(vii) Valor Nominal Unitário: Os CRI 43ª Série terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

(viii) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente mensalmente pelo IPCA, conforme previsto na cláusula 7.1 abaixo.

(ix) Prazo e Data de Vencimento dos CRI 43ª Série: Os CRI 43ª Série terão prazo de vencimento de 3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 27 de agosto de 2031, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

(x) Remuneração CRI 43ª Série: Os CRI 43ª Série farão jus à Remuneração CRI 43ª Série, conforme item 7.2 abaixo.

(xi) Regime Fiduciário: o Regime Fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários 1ª Série representados pela CCI 1ª Série, a CCI 1ª Série, as Conta Arrecadoras e sobre a Conta Centralizadora, na forma dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

(xii) Garantias: não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI 43ª Série.

(xiii) Local de Pagamento: os pagamentos dos CRI 43ª Série serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3– Balcão B3, quando os CRI 43ª Série estiverem custodiados eletronicamente na B3– Balcão B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI 43ª Série não estejam custodiados eletronicamente na B3– Balcão B3, em qualquer data de pagamento da Remuneração Capuava, ou de amortização do Valor Nominal Unitário ou de seu saldo, conforme o caso, a Securitizadora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI 43ª Série. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI 43ª Série na sede da Securitizadora.

(xiv) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: o não comparecimento do Titular de CRI 43ª Série para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

(xv) Coobrigação da Emissora: Não há.

(xvi) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI 43ª Série serão depositados (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3– Balcão B3, sendo a liquidação financeira da distribuição

realizada por meio da B3– Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3– Balcão B3, sendo a liquidação financeira da negociação, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI 43ª Série realizada por meio da B3– Balcão B3.

(xvii) Data de Emissão dos CRI 43ª Série: A data de emissão dos CRI 43ª Série será 23 de agosto de 2021.

(xviii) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

(xix) Classificação de Risco: A Emissão não contará com classificação de risco.

(xx) Possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI 43ª Série: As possibilidades de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI 43ª Série estão definidas na cláusula 8 abaixo.

(xxi) Ordem de Alocação dos Pagamentos: conforme Cláusula 9.1 deste Termo.

(xxii) Fundo de Despesas: O pagamento das Despesas, será de responsabilidade única e exclusiva da Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que o montante de R\$ 531.975,47 (quinhentos e trinta e um mil, novecentos e setenta e cinco reais e quarenta e sete centavos, será retido pela Emissora, por conta e ordem da Devedora e descontado do Preço de Integralização das Debêntures, para fins de constituição do Fundo de Despesas. Caso o Fundo de Despesas seja insuficiente, as despesas serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pelos titulares dos CRI, conforme o caso, nos termos previstos neste Termo de Securitização. Para tanto, a Emissora deverá enviar à Devedora, com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência em relação à data em que a Despesa será devida, o boleto, fatura e/ou as informações necessárias para que a Devedora realize o pagamento de referida Despesa.

(xxiii) Fundo de Reserva: O pagamento da Remuneração dos CRI, será de responsabilidade única e exclusiva da Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que os valores do Fundo de Reserva, serão retidos pela Emissora, por conta e ordem da Devedora e descontado do Preço de Integralização das Debêntures, para fins de constituição do Fundo de Reserva.

(xxiv) Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração CRI 43ª Série, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI 43ª Série, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago, 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*.

CRI 44ª Série:

- (i) Emissão: Esta é a 1ª emissão de CRI da Emissora.
- (ii) Série: 44ª série.
- (iii) Forma: os CRI 44ª Série serão emitidos sob a forma escritural e sua titularidade será comprovada por (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3– Balcão B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3– Balcão B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3– Balcão B3 em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3– Balcão B3.
- (iv) Pagamento dos Créditos Imobiliários 2ª Série: os pagamentos dos Créditos Imobiliários 2ª Série serão depositados pela Devedora diretamente na Conta Centralizadora;
- (v) Quantidade de CRI: Serão emitidos 126.131 (cento e vinte e seis mil e cento e trinta e uma) CRI 44ª Série.
- (vi) Valor Total da Emissão 2ª Série: O Valor Total da Emissão 2ª Série corresponderá a R\$ 126.131.000,00 (cento e vinte e seis milhões e cento e trinta e um mil reais).
- (vii) Valor Nominal Unitário: Os CRI 44ª Série terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
- (viii) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente mensalmente pelo IPCA, conforme previsto na cláusula 7.1 abaixo.
- (ix) Prazo e Data de Vencimento dos CRI 44ª Série: Os CRI 44ª Série terão prazo de vencimento de 3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro) dias corridos dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 27 de agosto de 2031, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.
- (x) Remuneração CRI 44ª Série: Os CRI 44ª Série farão jus à Remuneração CRI 44ª Série, conforme item 7.2 abaixo.
- (xi) Regime Fiduciário: o Regime Fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários 2ª Série representados pela CCI 2ª Série, a CCI 2ª Série, as Contas Arrecadoras e sobre a Conta do Centralizadora, na forma dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
- (xii) Garantias: não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI 44ª Série.
- (xiii) Local de Pagamento: os pagamentos dos CRI 44ª Série serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3– Balcão B3, quando os CRI 44ª Série estiverem custodiados

eletronicamente na B3– Balcão B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI 44ª Série não estejam custodiados eletronicamente na B3– Balcão B3, em qualquer data de pagamento da Remuneração Baronesa, ou de amortização do Valor Nominal Unitário ou de seu saldo, conforme o caso, a Securitizadora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI 44ª Série. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI 44ª Série na sede da Securitizadora.

(xiv) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: o não comparecimento do Titular de CRI 44ª Série para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

(xv) Coobrigação da Emissora: Não há.

(xvi) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI 44ª Série serão depositados (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3 – Balcão B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3 – Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3 – Balcão B3, sendo a liquidação financeira da negociação, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI 44ª Série realizada por meio da B3 – Balcão B3.

(xvii) Data de Emissão dos CRI 44ª Série: A data de emissão dos CRI 44ª Série será 23 de agosto de 2021.

(xviii) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

(xix) Classificação de Risco: A Emissão não contará com classificação de risco.

(xx) Possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI 44ª Série: As possibilidades de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI 44ª Série estão definidas na cláusula 8 abaixo.

(xxi) Ordem de Alocação dos Pagamentos: conforme Cláusula 9.1 deste Termo.

(xxii) Fundo de Reserva: O pagamento da Remuneração dos CRI, será de responsabilidade única e exclusiva da Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que os valores do Fundo de Reserva, serão retidos pela Emissora, por conta e ordem da Devedora e descontado do Preço de Integralização das Debêntures 2ª Série, para fins de constituição do Fundo de Reserva.

**(xxiii) Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Remuneração CRI 44ª Série, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI 44ª Série, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago, 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*.

### Distribuição e Prazo de Colocação

**5.2.** Os CRI serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de colocação de melhores esforços, sendo a distribuição realizada pela Securitizadora, na forma do artigo 9 da Instrução CVM 414.

**5.3.** A distribuição dos CRI será realizada em observância às seguintes normas específicas da CVM: (a) normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; (b) normas que dispõem sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; e (c) normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, a Emissora atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos Capítulos III, VII e VIII da Instrução CVM nº 505, na Instrução CVM nº 30 e na Instrução CVM nº 301.

**5.4.** O cumprimento das normas da CVM mencionadas no item 5.3 acima e o processo de distribuição dos CRI será supervisionado por diretor responsável pela atividade de distribuição da Emissora.

**5.5.** Os CRI somente poderão ser negociados por Investidores Qualificados, na forma dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476, nos mercados regulamentados de valores mobiliários, depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição por investidores que atendam às características de Investidor Profissional.

**5.6.** O prazo de colocação dos CRI será de até 24 (vinte e quatro) meses contados do Comunicado de Início (“Prazo de Colocação”). Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses contados da Comunicado de Início, a Emissora deverá comunicar a CVM com os dados da Oferta então disponíveis, completando-os semestralmente até o encerramento da Oferta.

**5.7.** Observado o disposto no item 5.8 abaixo, o prazo da Oferta dos CRI se encerrará com a colocação da totalidade dos CRI, ou findo o Prazo de Colocação, dos dois o que ocorrer primeiro.

**5.8.** Findo o Prazo de Colocação, a Emissora efetuará o cancelamento da Oferta, observado os procedimentos de cancelamento dos boletins de subscrição, bem como a adoção de cancelamento do registro dos CRI junto à B3 – Balcão B3.

#### Dispensa de Registro na CVM

**5.10.** Nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476 e do artigo 19 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, a Oferta está automaticamente dispensada de registro perante a CVM e, por se tratar de oferta pública de valores mobiliários com esforços restritos de distribuição, não será objeto de protocolo, registro ou arquivamento perante a CVM, exceto pelo envio do Comunicado de Início da Oferta do Comunicado de Encerramento da Oferta, nos termos dos artigos 7º-A e 8º, respectivamente, da Instrução CVM 476.

#### Público Alvo

**5.11.** Os CRI serão destinados aos Investidores.

#### Destinação de Recursos

**5.12.** Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para pagar à Devedora o preço de integralização das Debêntures.

**5.12.1.** A Devedora, por sua vez, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, utilizará o valor total da emissão das Debêntures, já descontado o valor devido a título de Despesas Flat e o montante necessário à composição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, para aquisição dos imóveis objetos das matrículas (excetuados impostos) indicadas no Anexo V ao presente Termo de Securitização e para consecução, desenvolvimento e/ou termino da construção, relacionados ao(s) empreendimento(s) imobiliário(s) objeto das matrículas indicadas no Anexo V ao presente Termo de Securitização, nos montantes estabelecidos no Anexo V ao presente Termo de Securitização ( “Destinação dos Recursos”).

**5.12.2.** A Devedora declarou que, excetuados os recursos obtidos com as Debêntures, os empreendimentos imobiliários listados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures não receberam quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

**5.12.3.** A Devedora deverá alocar, na forma disposta na Cláusula acima, do valor total das Debêntures na forma da cláusula 5.12.1 acima até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar o valor total das Debêntures na forma da cláusula 5.12.1 acima, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.



**5.12.4.**A data limite para que haja a efetiva Destinação dos Recursos do valor total das Debêntures na forma da cláusula 5.12.1 acima será a Data de Vencimento dos CRI. Parte da comprovação da Destinação dos Recursos relativa a aquisição do imóvel será feita pela Devedora ao Agente Fiduciário por meio de cópia do comprovante de pagamento do preço de aquisição dos imóveis objetos das matrículas indicadas no Anexo I (excetuados impostos) da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como de cópia dos instrumentos de aquisição e das respectivas matrículas comprovando a aquisição de tais imóveis. A outra parcela da comprovação da Destinação dos Recursos relativa a consecução, desenvolvimento e/ou termino da construção do(s) empreendimento(s) imobiliário(s), deverá ser ocorrer conforme cláusula 5.12.7 abaixo, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto a destinação dos recursos obtidos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação da destinação de recursos, perduração até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

**5.12.5.**Adicionalmente, durante a vigência dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento ao presente Termo, de novos empreendimentos imobiliários incorporados pela Devedora, suas subsidiárias e ou controladas, no Anexo V além daqueles inicialmente previstos neste Termo de Securitização, desde que aprovado em Assembleia Geral por Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação, em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI presentes em segunda convocação.

**5.12.5.1.**A Devedora estimou que a destinação ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo I da Escritura de Emissão (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da Escritura de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade do valor total das Debêntures, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar esta Escritura de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado da Escritura de Emissão e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

**5.12.6.**Conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora terá a obrigação de:

(i) adicionalmente aos comprovantes previstos na cláusula 5.12.4 acima, enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, comprovação da Destinação dos Recursos relativos a construção do imóvel, com cópia para a Securitizadora, semestralmente, até 15 dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do valor total das Debêntures, Relatório nos termos do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures acompanhado do Relatório de Evolução da Obra e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre relativos a construção do imóvel (“Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos”), além dos documentos descritos na cláusula 5.12.4 acima relativos a aquisição do imóvel, sendo certo que uma

vez comprovada a aquisição do imóvel, a obrigação da comprovação semestral perdurará exclusivamente em relação a construção do imóvel;

(ii) adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar de cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures.

**5.12.7.**O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento do valor total das Debêntures na forma da cláusula 5.12.1 acima, a partir do Relatório e dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos, nos termos da Cláusula 3 da Escritura de Emissão de Debêntures, além dos comprovantes de aquisição do imóvel (excetuados impostos) previstos nas cláusulas 5.12.4 acima. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora, bem como suficientes para verificação da destinação dos recursos captados por meio das Debêntures e, portanto, para fins de caracterização dos créditos representados das Debêntures como direitos creditórios imobiliários aptos a serem vinculados à emissão dos CRI nos termos da legislação aplicável, sem prejuízo do compromisso da Devedora de apresentar documentos adicionais eventualmente solicitados.

**5.12.7.1.**Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

**5.12.7.2.**A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, dos relatórios e documentos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

**5.12.8.** O descumprimento das obrigações dispostas nestas cláusulas deverá ser informado pelo Agente Fiduciário à Emissora e poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, com o consequente Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

**5.12.9.** O Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar a Destinação dos Recursos conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e na cláusula 13.4 abaixo.

**5.12.10.** A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da emissão das Debêntures, acrescido (i) da remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão, caso aplicável, exceto se os prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) forem maiores que o valor acima.

**5.13. Declarações:** Para atendimento do disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo II, Anexo III e Anexo IV ao presente Termo de Securitização, declarações que deverão ser firmadas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário e Instituição Custodiante, respectivamente.

#### Custodiante

**5.13.** O Custodiante será responsável por receber e guardar as vias físicas originais dos Documentos Comprobatórios relativos aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI. Na prestação de seus serviços, a Custodiante deverá diligenciar para que os Documentos Comprobatórios sejam mantidos, às suas expensas, atualizados, em perfeita ordem, em boa guarda e conservação.

#### Escrituração

**5.14.** O Escriturador será contratado pela Emissora, às expensas da Devedora e/ou Fundo de Despesas, para atuar como digitador e registrador dos CRI, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamento dos CRI na B3 – Balcão B3, para a distribuição em mercado primário e negociação em mercado secundário na B3 – Balcão B3, nos termos deste Termo de Securitização.

#### Banco Liquidante

**5.15.** O Banco Liquidante será contratado pela Emissora, às expensas da Devedora e/ou Fundo de Despesas para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos titulares de CRI, executados por meio dos sistemas da B3 – Balcão B3.

#### Auditor Independente do Patrimônio Separado

**5.16.** O Auditor Independente será contratado pela Emissora, às expensas da Devedora e/ou do Fundo de Despesas, para auditar as demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados, que se encerrarão em 30 de setembro de cada ano, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na regulamentação da CVM.

#### Das Garantias

**5.17.** Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, contarão com as seguintes garantias, constituídas e a serem constituídas: (i) Fiança dos Fiadores da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) alienação fiduciária dos imóveis que compõem o Empreendimento Capuava e o Empreendimento Baronesa por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária; (iii) a cessão fiduciária dos recebíveis oriundo do da venda dos lotes do Empreendimento Capuava e do Empreendimento Baronesa por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária; (iv) alienação fiduciária de quotas da SPE Capuava e da SPE Baronesa por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (v) a cessão fiduciária dos da totalidade dos direitos econômicos da SCP Capuava e da SCP Baronesa por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos; e (vi) o Fundo de Reserva.

**5.18.** Adicionalmente, os Créditos Imobiliários contarão com o respectivo Regime Fiduciário, com consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado.

**5.19.** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o respectivo Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

**5.20.** As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pela Devedora e pelos Fiadores, conforme o caso, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação.

**5.21.** Cessões Fiduciária de Recebíveis. Por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária, serão cedidos fiduciariamente pela SPE Capuava, pela SPE Baronesa e pela Jodil, conforme o caso, todos e quaisquer recebíveis presente e futuros de titularidade da SPE Capuava, da SPE Baronesa e da Jodil, conforme o caso, inclusive os recebíveis decorrentes da exploração comercial dos Empreendimentos, em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

**5.21.1.** Não há obrigação periódica de avaliação, por meio de laudo, desta modalidade de garantia. Estima-se que o valor dos direitos creditórios cedidos fiduciariamente, nesta data, representam R\$ 0,00. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução CVM 17, será considerado o valor mensal dos Direitos Creditórios (conforme definido na Escritura de Emissão) depositados nas Contas Arrecadoras em dezembro de cada ano. Por fim, o Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser registrado pela SPE Capuava e pela SPE Baronesa junto ao cartório de títulos e documentos da sede das partes contratantes em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da presente data.

**5.22. Alienação Fiduciária de Quotas.** Por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, serão alienadas fiduciariamente pela Emissora, pela Lote 5 Participações, a totalidade das quotas, bens e direitos de sua titularidade referentes à SPE Capuava e à SPE Baronesa, em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

**5.23.** Não há obrigação periódica de avaliação, por meio de laudo, desta modalidade de garantia. Anualmente, até o último dia útil do mês de abril, os fiduciantes se obrigaram a enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário cópia das demonstrações financeiras ou balanço social da SPE Capuava e da SPE Baronesa referentes ao exercício social encerrado. As partes contratantes dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas atribuíram às Quotas, nesta data, o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), com base no contrato social da SPE Capuava e da SPE Baronesa, cujo contrato social é objeto do Anexo II do referido instrumento. Esse valor poderá ser utilizado adicionalmente para verificação da suficiência da garantia real pelo Agente Fiduciário no relatório anual. Esse valor não será atualizado recorrentemente. Por fim, os Contratos de Cessão Fiduciária deverão ser registrados pela SPE Capuava e/ou pela SPE Baronesa, junto ao cartório de títulos e documentos da sede das partes contratantes em até 30 (trinta) dias contados da presente data, prorrogáveis por igual período em caso de exigências formulada pelo cartório de títulos e documentos.

**5.24. Alienação Fiduciária de Imóveis.** Por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, serão alienados fiduciariamente pela SPE Capuava e pela SPE Baronesa, conforme o caso, os Imóveis em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos e prazos previstos nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.

**5.24.1.** Não há obrigação periódica de avaliação, por meio de laudo, desta modalidade de garantia. O valor, para efeitos de venda do Imóvel em leilão público, nos termos do inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, correspondente ao valor de liquidação forçada dos imóveis, conforme tabela constante do Anexo V aos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (“Valor do Imóvel para Fins de Leilão”), com base no laudo de avaliação datado de junho de 2021 emitido pela Colliers International do Brasil Consultoria Ltda. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução CVM 17, será considerado como valor do Imóvel o valor mencionado acima, sem qualquer atualização monetária.

**5.24.2. Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos.** Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos, foram cedidos fiduciariamente pela Jodil, 100% (cem por cento) dos direitos econômicos de sua titularidade referente à SCP Capuava e à SCP Baronesa, em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos e prazos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos.

**5.24.3.** Não há obrigação periódica de avaliação, por meio de laudo, desta modalidade de garantia. Estima-se que o valor dos direitos creditórios cedidos fiduciariamente, nesta data, representam R\$ 0,00. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução CVM 17, será considerado o valor mensal dos direitos econômicos depositados nas Contas Arrecadoras em dezembro de cada ano. Por fim, o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos deverá ser

registrato pela Jodil e João Faria junto ao cartório de títulos e documentos da sede das partes contratantes em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da presente data.

## 6. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

6.1. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização.

6.2. O Preço de Integralização será pago à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição e de acordo com os procedimentos adotados pela B3 – Balcão B3.

6.3. Os CRI que venham a ser integralizados na Primeira Data de Integralização, serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário, sem qualquer Remuneração, nos termos da cláusula 7 abaixo. Os CRI que venham a ser integralizados após a Primeira Data de Integralização, serão integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização.

6.4. A integralização dos CRI será realizada via B3 – Balcão B3, e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora e utilizados para o pagamento da integralização das Debêntures, na forma prevista na cláusula 5 acima, após o pagamento das Despesas Flat e retenção dos valores para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.

6.4.1. Ágio e Deságio: Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio sobre o preço base de subscrição. As eventuais taxas de ágio ou deságio deverão ser uniformes para todos os CRI integralizados na mesma Data de Integralização.

## 7. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO E DA AMORTIZAÇÃO DOS CRI

7.1. O valor nominal unitário dos CRI será atualizado, a partir da respectiva Primeira Data de Integralização, pela variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado mensalmente, em cada Período de Capitalização, calculado da seguinte forma (“Atualização Monetária” e “Valor Nominal Atualizado”):

$$VNa = VNe \times C, \text{ onde:}$$

**VNa** = valor nominal unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNe** = valor nominal unitário, na Data de Emissão ou imediatamente após a última atualização, incorporação de juros ou amortização, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

**C** = Fator resultante da variação do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado, e aplicado mensalmente, da seguinte forma:

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

**NI<sub>k</sub>** = Número índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da atualização, referente ao segundo mês imediatamente anterior, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Atualização do mês de abril será utilizado o número índice do IPCA do mês de fevereiro, divulgado no mês de março;

**NI<sub>k-1</sub>** = valor do número índice do IPCA do mês anterior ao mês "k" (por exemplo, se a data de atualização for no mês de abril, utilizar-se-á o número índice do IPCA referente a janeiro, divulgado em fevereiro).

**dcp** = número de dias entre a Primeira Data de Integralização, para o primeiro período, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, para os períodos seguintes, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dcp” um número inteiro; e

**dct** = número de dias entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo “dct” um número inteiro.

Observações:

- a) A Atualização Monetária se dará em bases mensais de acordo com a variação acumulada do IPCA e incidirá ao fim de cada Período de Capitalização (“Data de Atualização”); e
- b) Considera-se a data de aniversário todo dia 25 de cada mês (“Data de Aniversário”). Sendo a primeira Data de Aniversário o dia 25 de setembro de 2021.

**7.1.1.** No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 10 (dez) dias 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, será utilizado para a atualização monetária do Valor Nominal Unitário, ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, o seu substituto legal.

**7.1.2.** No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 30 (trinta) dias 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, a Emissora deverá convocar a respectiva Assembleia Geral de Titulares dos respectivos CRI para que os Titulares de CRI definam, de comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo, o último índice do IPCA, divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

**7.1.3.** Na ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a atualização monetária prevista neste Termo será realizada *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula prevista neste Termo. Nesse caso, o Período de Capitalização será encerrado na data da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

**7.2.** Os CRI 43ª Série farão jus à Remuneração CRI 43ª Série equivalente a 10,75% a.a. (dez inteiros e setenta e cinco centésimos por cento ao ano), base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos (“Remuneração CRI 43ª Série”). Os CRI 44ª Série farão jus à Remuneração CRI 44ª Série equivalente a 10,75% a.a. (dez inteiros e setenta e cinco centésimos por cento ao ano), base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos (“Remuneração CRI 44ª Série”).

**7.3.** A respectiva Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por dias decorridos, desde a respectiva Primeira Data de Integralização ou da última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, até o final de cada Período de Capitalização.

**7.4.** O valor da Remuneração CRI 43ª Série e da Remuneração CRI 44ª Série será calculado obedecida a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (Fator Juros - 1)$$

Onde:

“J”: valor da respectiva Remuneração acumulada no respectiva Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamentos;

“VNa”: Conforme acima definido.

“Fator Juros”: fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator de Juros = (i + 1)^{\frac{dcp}{360}}$$

Onde:

“i” corresponde à taxa fixa de (i) 10,75% (dez inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos para os CRI 43ª Série; e (ii) 10,75% (dez inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos para os CRI 44ª Série; e

“dcp” conforme acima definido.



**7.5. Pagamento da Remuneração.** A Remuneração CRI 44ª Série será realizada mensalmente, observado o Período de Carência da Remuneração CRI 44ª Série, em que não haverá pagamento de Remuneração CRI 44ª Série, sendo o primeiro pagamento devido em 25 de março de 2022, bem como incorporação de juros conforme cronograma constante no Anexo IX a este Termo de Securitização. A Remuneração CRI 43ª Série será realizada mensalmente sendo o primeiro pagamento devido em 25 de setembro de 2021, bem como incorporação de juros conforme cronograma constante no Anexo IX a este Termo de Securitização.

**7.6. Amortização.** A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado será realizada semestralmente, com primeiro pagamento em 25 de fevereiro de 2026 para os CRI 43ª Série e para os CRI 44ª Série.

**7.7.** A parcela do Valor Nominal Unitário atualizado, a ser paga conforma cronograma de pagamentos constante do Anexo IX deste Termo, será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$A_{ai} = VNa \times Tai$$

Onde:

“A<sub>ai</sub>”: valor nominal unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNa”: conforme acima definido;

“Tai”: i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o cronograma de pagamentos disposto no Anexo IX.

**7.7.1.** Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI exclusivamente imputado à Emissora serão devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, considerando seu patrimônio próprio, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, os Encargos Moratórios.

**7.8.** Deverá haver um intervalo de até 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos pagamentos pela Emissora, na Conta Centralizadora, e o respectivo pagamento aos Titulares do CRI. Os pagamentos devidos pela Devedora no âmbito das Debêntures deverão ser realizados até as 16h do dia em que são devidos, sob pena de incidência de Encargos Moratórios, os quais serão devidos pela Devedora e repassados aos Titulares do CRI pela Emissora. Não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante o intervalo de até 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos pagamentos pela Emissora, na Conta Centralizadora, e o respectivo pagamento aos Titulares do CRI, com exceção da Data de Vencimento.

**7.9. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.** A Emissora deverá realizar Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, limitada a 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, na ocorrência de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, sempre em conjunto, sendo vedada a amortização

extraordinária de apenas uma das séries das Debêntures, conforme o disposto na cláusula 4.13.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.

**7.9.1.** Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, o valor devido pela Emissora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou Data de Aniversário anterior, ou data do pagamento da Remuneração anterior, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos até a data de realização da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures.

**7.9.2.** A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI somente será realizada mediante envio de comunicação pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com 60 (sessenta) dias de antecedência em relação à data em que pretende realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, sendo que referida comunicação deverá informar: (i) a data de realização da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, a qual deverá coincidir com uma Data de Pagamento dos CRI; (ii) o valor da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures a ser pago na data de realização da amortização; (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures.

**7.9.3.** Em até 2 (dois) dias após recebida a comunicação acima, a Securitizadora comunicará o Agente Fiduciário, à B3 – Balcão B3, Banco Liquidante e aos Titulares de CRI a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI contendo (i) a data de realização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, a qual deverá coincidir com uma Data de Pagamento dos CRI (; (ii) o Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória a ser pago na data de realização da amortização; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória, que seguirá os procedimentos da B3 – Balcão B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 – Balcão B3, ou de acordo com os procedimentos do Escriturador para os CRI que não estiverem custodiados eletronicamente na B3 – Balcão B3.

**7.10.** Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

## **8. RESGATE ANTECIPADO**

### Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

**8.1.** A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, na ocorrência (i) do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, sempre em conjunto, sendo vedado o resgate parcial ou o resgate de apenas uma das séries das Debêntures, acrescido do pagamento da Remuneração; (ii) da declaração do vencimento antecipado das Debêntures 1ª Série e/ou das Debêntures 2ª Série, nos termos da Cláusula V da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (iii) demais hipóteses previstas na legislação aplicável.

**8.1.1. Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures.** A Emissora deverá declarar o vencimento antecipado automático das Debêntures e, conseqüentemente, realizar o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou consulta aos Titulares de CRI, ao tomar ciência da ocorrência das seguintes hipóteses, observados os respectivos prazos de cura, quando aplicáveis:

- i) não pagamento pela Devedora e/ou pelos Fiadores de quaisquer obrigações pecuniárias devidas no âmbito da Escritura e/ou nos Contratos de Garantias e/ou nos demais documentos do CRI nas datas previstas nestes contratos, exceto se tal inadimplemento for sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data do não pagamento;
- ii) insolvência, pedido de autofalência, falência não elidida ou contestado no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou dos Fiadores e/ou controladoras (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) (“Controladora” ou quando houver mais de uma as “Controladoras”) e/ou de quaisquer sociedades por elas controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) (“Controladas”), direta ou indiretamente, ou qualquer procedimento de insolvência análogo que venha a ser criado por lei, desde que não elidido no prazo legal que vier a ser criado no âmbito de referida lei;
- iii) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou pelos Fiadores e/ou pelas Controladoras e/ou pelas Controladas, direta ou indiretamente, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo Juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas, diretas ou indiretas e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- iv) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme aplicável, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;
- v) alteração e/ou transformação da forma societária da Devedora, de modo que ela deixe de ser uma Sociedade por Ações;
- vi) realização dos seguintes atos pela Devedora e/ou pelos Fiadores, com relação a Escritura, os demais documentos relacionados à Emissão, às Garantias e aos CRI, ou aos direitos a estes inerentes, em desconformidade com o previsto nestes contratos: cancelamento, revogação, rescisão, distrato ou qualquer forma de alteração, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima (“Ônus”)), exceto pelos Ônus constituídos nos termos da Emissão;

- vii) decisão em primeira instância prolatada por qualquer juiz ou tribunal declarando a ilegalidade, nulidade, ineficácia ou inexecutabilidade da Escritura e/ou de qualquer documento relacionado à Emissão e aos CRI, ou de quaisquer de suas disposições, observado o disposto no inciso (xi) desta cláusula 8.1.1 e na cláusula 8.6.4 da Escritura;
- viii) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou dos Fiadores e/ou Controladoras e/ou Controladas, caso aplicável, no mercado financeiro ou de capitais nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas;
- ix) redução do capital social e/ou concessão de mútuo a Controladoras da Devedora e/ou da SPE Capuava e/ou da SPE Baronesa, exceto (a) nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações, ou (b) se previamente aprovado pelos Titulares de CRI;
- x) resgate ou amortização de ações, pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação nos lucros prevista dos documentos societários da Devedora e/ou da SPE Capuava e/ou da SPE Baronesa, caso estejam em mora relativamente ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações pecuniárias e/ou os Fundos de Obras não estejam sendo observado, exceto se previamente aprovado pelos Titulares de CRI, ressalvado, entretanto, pagamento dos dividendos mínimos obrigatórios previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- xi) caso a Escritura de Emissão e/ou os Contratos de Garantia e/ou o Termo de Securitização seja, por qualquer motivo, resiliado, rescindido ou por qualquer outra forma, extinto, se a Escritura de Emissão e/ou o Termo de Securitização e/ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, ineficaz, nula ou inexecutável, por qualquer lei ou norma regulatória, ou por decisão administrativa, judicial ou arbitral;
- xii) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da Destinação dos Recursos, sem prejuízo de imposição de penalidades pela CVM; e
- xiii) caso os CRI tenham seu registro cancelado perante a B3.

**8.1.2 Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures:** Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures a seguir relacionado, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, convocar uma Assembleia Geral de CRI, para deliberar sobre a declaração de vencimento antecipado das Debêntures:

- i) protesto de títulos contra a Devedora e/ou contra os Fiadores e/ou de suas sociedades Controladas e Controladoras, em valor individual ou agregado superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, salvo se, no prazo legal ou no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis, o que for menor, a Devedora e/ou os Fiadores e/ou as Controladas e/ou as

Controladoras comprovarem que (a) o protesto foi suspenso, cancelado ou sustado por decisão judicial; (b) foram prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

ii) descumprimento pela Devedora e/ou pelos Fiadores de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura e nos Contratos de Garantia e/ou nos demais documentos relacionados ao CRI, que (i) não seja devidamente sanada no prazo de cura específico aplicável àquela obrigação; ou (ii) em não havendo prazo de cura específico, não seja devidamente sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento;

iii) caso as declarações prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores na Escritura e/ou nos demais documentos relacionados aos CRI sejam declaradas falsas, enganosas, incorretas, incompletas, inconsistentes ou insuficientes, na data em que foram prestadas;

iv) caso qualquer das Garantias objeto da Emissão, por qualquer motivo, torne-se total ou parcialmente ineficaz, inexecutável ou inválida;

v) mora ou inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou dos Fiadores e/ou das Controladoras e/ou das Controladas, direta ou indiretamente, na qualidade de tomadoras ou garantidoras, no mercado financeiro ou de capitais nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas, exceto (a) se sanados nos prazos de cura previstos nos respectivos contratos ou (b) caso não haja prazo de cura específico no respectivo contrato, no prazo de até 5 (cinco) dias da data em qual tal obrigação se tornou devida;

vi) não cumprimento de decisão judicial, arbitral ou administrativa não sujeita a recurso contra a Devedora e/ou contra os Fiadores e/ou as Controladoras e/ou as Controladas, direta ou indiretamente, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;

vii) paralisação parcial ou total das atividades da Devedora e/ou dos Fiadores, desde que tal paralisação não seja (i) realizada para fins de manutenção de equipamentos e no curso ordinário dos negócios da Devedora e/ou dos Fiadores; (ii) férias coletivas; (iii) sanada em até 15 (quinze) dias corridos; e (iv) decorrente de greve e/ou pandemia declarada pela OMS;

viii) existência, de qualquer decisão judicial final e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Devedora e/ou contra os Fiadores, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;

ix) alteração no objeto social da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme aplicável, que modifique as atividades atualmente por eles praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e pelos Fiadores, conforme aplicável, salvo se com expressa prévia anuência dos Titulares de CRI, mediante deliberação prévia em Assembleia Geral;

- x) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, dispensas, inclusive as ambientais necessárias à manutenção das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, exceto (a) no que se referir às licenças e/ou às aprovações em processo de renovação tempestiva e/ou que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Devedora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, nas esferas judicial ou administrativa, desde que tenham sido obtidos os efeitos suspensivos de sua exigibilidade (caso aplicável) ou caso a Devedora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, comprovem que, em decorrência de tal questionamento e enquanto este perdurar, a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização não será exigida; ou (b) se a Devedora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, comprovarem a existência de provimento jurisdicional ou autorização por autoridade competente, conforme aplicável, em qualquer uma das hipóteses acima autorizando a continuidade das respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- xi) condenação em primeira instância da Devedora e/ou dos Fiadores e/ou das Controladas e/ou das Controladoras, administradores e/ou acionistas agindo em nome da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme o caso, por crimes relacionados às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, as normas previstas no Decreto-Lei n.º 2.848/1940, na Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, na Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, no *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e no *UK Bribery Act* (conjuntamente, as “Leis Anticorrupção”), conforme aplicáveis;
- xii) inquérito instaurado por autoridade competente a fim de apurar violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou, de qualquer regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção pela Devedora e/ou pelos Fiadores, exceto pela ação penal n.º 0050805-45.2016.8.26.0050 perante a 2ª Vara de Crimes Tributários, Organização Criminosa e Lavagem de Bens e Valores da Capital do Foro Central Criminal Barra Funda;
- xiii) celebração de contratos de mútuo, empréstimos, adiantamentos ou qualquer outra modalidade de crédito e/ou garantias pela Devedora e/ou pela SPE Capuava e/ou pela SPE Baronesa, conforme o caso, com seus acionistas diretos ou indiretos, e/ou com pessoas físicas ou jurídicas componentes do grupo econômico a que pertença a Devedora e/ou qualquer de seus administradores, com exceção de (a) mútuos, empréstimos, adiantamentos ou qualquer outra modalidade de crédito concedidos pela Devedora e/ou pelos Fiadores às subsidiárias controladas pela Devedora;
- xiv) questionamento judicial prejudicial aos direitos dos Titulares de CRI, por qualquer pessoa não mencionada na alínea (xiii) da Cláusula 5.1.1 acima, da Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia e/ou de qualquer de suas disposições, anulando parcialmente, questionando a validade de cláusulas ou revisando parcialmente os termos e condições da Escritura, desde que tal questionamento não tenha sido elidido no prazo de 10 dias corridos;
- xv) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira que resulte (a) na incapacidade da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme o caso de gerir seus

negócios, desde que tal desapropriação, confisco ou outra medida afete a capacidade de pagamento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, de suas obrigações relativas a Escritura e aos Contratos de Garantia e/ou (b) na efetiva perda, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial de seus bens ou ativos, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;

xvi) venda ou transferência de ativo da Devedora e/ou dos Fiadores, e/ou de qualquer Controladora, de valor individual superior a 5% (cinco por cento) ou valor agregado superior a 20% (vinte por cento) dos ativos totais da Devedora e/ou dos Fiadores na Data de Emissão, a partir da Data de Emissão e enquanto o a Debênture estiver vigente, exceto pela venda da matrícula nº 114.910 junto ao 1º Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piracicaba, Estado de São Paulo;

xvii) inclusão, em acordo societário ou estatuto social da Devedora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, de dispositivo que importe em restrições ou prejuízo à capacidade de pagamento das obrigações financeiras decorrentes da Escritura e/ou o exercício dos direitos e prerrogativas dos bens e/ou ativos objeto das Garantias;

xviii) questionamento judicial, por qualquer pessoa não mencionada na alínea (xiii) da Cláusula 5.1.1 acima, da Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia, anulando, questionando, revisando, cancelando, descaracterizando ou repudiando a Escritura, os Contratos de Garantia e/ou qualquer de suas respectivas disposições, não elidida no prazo legal;

xix) caso os CRI tenham seu registro suspenso perante a B3 e tal suspensão não seja revertida pela Devedora no prazo de até 1 (um) Dia Útil;

xx) alteração do controle acionário, direto ou indireto da Devedora, da SPE Capuava e/ou da SPE Baronesa e/ou dos Fiadores, conforme o caso, conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto nos casos em que tenha sido obtida expressa e prévia anuência dos Titulares de CRI, mediante deliberação prévia em Assembleia Geral;

xxi) fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme o caso, que implique mudança de controle (conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme o caso, na forma prevista no item (xxi) da Cláusula 8.1.2, exceto (a) no caso de incorporação pela Devedora de qualquer Controlada; (b) no caso de criação de subsidiárias e filial, pela Devedora; ou (c) tenha sido obtida expressa e prévia anuência do Titulares de CRI, mediante deliberação prévia em Assembleia Geral;

xxii) descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definida), não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, exceto nos casos em que o referido descumprimento (i) esteja sendo discutido de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial; ou (ii) que não gerem um Efeito Adverso Relevante na Devedora e/ou nos Fiadores; e

xxiii) caso não seja realizado, por qualquer motivo, (i) o registro dos Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o registro da Alienação Fiduciária Fase 1, o registro da Alienação Fiduciária Fase 2 e o registro da Alienação Fiduciária Imóveis, nos prazos indicados nos respectivos contratos; (ii) a cessão fiduciária das CCI Capuava e das CCI Baronesa, nos termos e prazos indicados nos Contratos de Cessão Fiduciária; (iii) o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas nos cartórios competentes nos termos dos Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a constituição e o registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos; e (v) o registro, na junta comercial competente, nos termo do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da reunião de sócios da SPE Capuava e da SPE Baronesa que aprovar a oneração das quotas de seu capital social;

xxiv) não constituição, dentro dos prazos estabelecidos nos Contratos de Garantia, das Garantias, conforme aplicável, ou ausência de reforços das garantias conforme previsto nos respectivos Contratos de Garantia;

xxv) caso a Devedora e/ou a SPE Capuava e/ou a SPE Baronesa não paguem pontualmente quaisquer tributos, despesas e/ou encargos relativos aos Imóveis;

xxvi) caso haja o descumprimento da Data Limite de Lançamento do Empreendimento Capuava e/ou da Data Limite de Lançamento do Empreendimento Baronesa, exceto no caso de 1ª Prorrogação do Lançamento e/ou 2ª Prorrogação do Lançamento e/ou de 3ª Prorrogação do Lançamento, desde que atendidas as condições à 1ª Prorrogação do Lançamento e/ou 2ª Prorrogação do Lançamento e/ou à 3ª Prorrogação do Lançamento, conforme o caso;

xiv) prática, pela Devedora e/ou por qualquer Controladora da Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, a Escritura ou qualquer outro documento da Emissão ou vinculado aos CRI ou qualquer de suas disposições;

xxvii) caso Arthur Braga, Astério Safatle, Simei Safatle, Fernando Albuquerque, Luiz Roberto Silveira Pinto, Adriana Silveira Setton, Ricardo Setton e Andrea Nasser Setton contratem novas operações de empréstimo, financiamento e/ou operações de mercado de capitais, ou assumam coobrigação, prestem aval ou fiança para novas operações de empréstimo, financiamento e/ou operações de mercado de capitais (i) cujos objetos sejam o desenvolvimento de loteamentos, aquisição de terrenos e/ou quaisquer operações da mesma natureza desta Oferta ou (ii) que representem montante superior a 25% (vinte e cinco) por cento do patrimônio conjunto de Arthur Braga, Astério Safatle, Simei de Britto Safatle, Fernando Albuquerque, Luiz Roberto Silveira Pinto, Adriana Silveira Pinto, Ricardo Setton e Andrea Setton, sendo certo que tal regra não se aplica caso (i) tenham obtido expressa e prévia anuência do Debenturista, mediante deliberação prévia em assembleia geral de titulares de CRI e/ou (ii) no âmbito de operações de dívida da Emissora e/ou suas Afiliadas cujas contratações não violem os índices financeiros previstos no item xxviii abaixo para a dívida corporativa da Emissora;

xxviii) não manutenção pela Devedora, de sua Dívida Líquida em valor inferior a R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observado que dos saldos das dívidas presentes nas Demonstrações Financeiras Consolidadas e auditadas da Devedora serão subtraídos (A) 100% (cem por



cento) do valor das dívidas que cumprirem cumulativamente as seguintes condições (1.a) empreendimento objeto de financiamento da referida dívida já tenha TVO emitido ou (1.b) empreendimento objeto de financiamento da referida dívida apresente seguro vigente para 100% (cem por cento) do valor de obra e condições comerciais estabelecidas nas últimas 2 (duas) operações com seguro contratadas pela Devedora previamente a essa Emissão e (2) o valor presente dos recebíveis cedidos para referida dívida seja maior do que 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor da dívida, ou (B) 50% do valor das dívidas em que o valor presente dos recebíveis cedidos para referida dívida seja maior do que 120% do saldo devedor da dívida. O Cálculo deste item será realizado pela Devedora que deverá encaminhar até o último dia útil dos meses de abril e outubro a memória de cálculo e os documentos comprobatórios para apuração que será realizada, pela Securitizadora em até 10 (dez) dias após, os meses de abril e outubro, sendo a apuração do mês de abril realizada com base nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora do ano contábil e a apuração do mês de outubro realizada com base nas informações financeiras do primeiro semestre de cada ano não auditadas da Devedora. Para fins deste item, (1) “Dívida Líquida” corresponde à somatória, apurada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas da Devedora: (a) do valor de principal, juros e, quando devidos, demais encargos, inclusive moratórios, das dívidas de curto e de longo prazo decorrentes de: (i) qualquer mútuo, financiamento ou empréstimo contraído com instituições financeiras ou não, exceto aqueles realizados entre a Devedora e coligadas ou controladas, (ii) títulos de renda fixa, conversíveis ou não, em circulação no mercado de capitais local e/ou internacional, e (iii) instrumentos derivativos, menos (b) o somatório dos valores em caixa, bancos e aplicações financeiras;

xxix) caso a Razão Mínima de Garantia (conforme definido nos Contratos de Cessão Fiduciária) seja igual ou menor a 120% (cento e vinte por cento), observado o prazo para sua recomposição;

xxx) não recomposição do Fundo de Despesa e/ou do Fundo de Reserva e/ou dos Fundos de Obras, conforme aplicável, conforme disposto na Escritura de Emissão;

xxxi) realização dos seguintes atos pela Devedora e/ou pelos Fiadores, com relação a Escritura, os demais documentos relacionados à Emissão, às Garantias e aos CRI, ou aos direitos a estes inerentes, em desconformidade com o previsto nestes contratos: cancelamento, revogação, rescisão, distrato ou qualquer forma de alteração, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, exceto pelos Ônus constituídos nos termos da Emissão; e

xxxii) falecimento, declaração judicial em qualquer instância de incapacidade, ausência ou interdição ou insolvência de qualquer dos Fiadores Pessoas Físicas, ressalvado a hipótese que todos os herdeiros prestem a Fiança nos termos da Operação.

**8.1.3.** Conforme previsto na Escritura de Emissão, após a emissão dos CRI, o exercício de qualquer prerrogativa prevista na Escritura de Emissão pela Securitizadora e acima descritos dependerá da prévia manifestação dos respectivos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, nos termos previstos neste Termo de Securitização, exceto se de outra forma indicado nos documentos da emissão.

**8.1.4.** A Devedora comunicará a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação.

**8.1.5.** Caso, na Assembleia Geral de Titulares de CRI, descrita na cláusula acima, os Titulares dos CRI decidirem por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora não deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures, e, conseqüentemente, não deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI, nos termos da cláusula 8.1 acima.

**8.1.6.** Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, (i) a não instalação de tal assembleia geral de titulares dos CRI em segunda convocação; (ii) não manifestação dos titulares dos CRI em segunda convocação; ou (iii) ausência do quórum necessário para deliberação em segunda convocação, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures. As deliberações em assembleias gerais de titulares de CRI, conforme o caso, que impliquem a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, serão tomadas pelos votos favoráveis de titulares de CRI, que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos respectivos titulares de CRI presentes, em primeira ou segunda convocação.

**8.1.7.** No caso da declaração do vencimento antecipado das Debêntures, decorrente de um Evento de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures, ou de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emissora, dos valores pagos pela Devedora, relativos ao saldo devedor das Debêntures, acrescido da remuneração das Debêntures, aplicáveis, e, dos encargos moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão, a título do vencimento antecipado das Debêntures, conforme o caso. A B3– Balcão B3 deverá ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

## **9. ORDEM DE PAGAMENTOS**

**9.1.** Os valores integrantes dos Créditos Imobiliários, dos Patrimônios Separados, inclusive, sem limitação e independentemente da conta onde os recursos estiverem depositados, aqueles recebidos em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito das respectivas Debêntures e dos Contratos de Cessão Fiduciária, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, respectivamente:

- (i) Despesas e Despesas Extraordinárias do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- (ii) Encargos Moratórios, caso existentes;
- (iii) Remuneração vencida;

- (iv) Remuneração;
- (v) Amortização, conforme previsto neste Termo;
- (vi) Recomposição do valor de constituição do Fundo de Despesas, se for o caso;
- (vii) Recomposição dos Fundos de Obras, se for o caso;
- (viii) Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido na Escritura de Emissão), conforme o caso; e
- (ix) Liberação dos recursos arrecadados na Conta Arrecadadora em decorrência dos Direitos Creditórios (conforme definido nos Contratos de Cessão Fiduciária) excedentes aos pagamentos previstos nesta Cláusula conforme Cláusula 9.3.1 abaixo, para conta de livre movimentação da SPE Capuva e da SPE Baronesa, conforme o caso, exceto (i) pelos impostos cobrados sobre a receita das vendas, atualmente equivalentes a 6,73% (seis inteiros e setenta e três centésimos por cento) da receita da SPE Capuva e/ou da SPE Baronesa, conforme o caso, cujo montante será liberado mensalmente pela Securitizadora à SPE Capuva e/ou a SPE Baronesa, conforme o caso, até o 10º dia útil de cada mês, conforme solicitação da Emissora, com base na arrecadação dos pagamentos dos Direitos Creditórios oriundos da venda dos lotes no mês anterior; e (ii) pelos recursos liberados à SPE Baronesa nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Baronesa (“Recursos Excedentes”).

**9.1.3.** Sem prejuízo do acima disposto, os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos vigente à época, acrescidos da respectiva remuneração.

**9.2.** Quaisquer transferências realizadas pela Emissora aos Titulares dos CRI serão realizadas líquidas de tributos, ressalvado o direito da Emissora aos benefícios fiscais decorrentes do pagamento de referidos tributos.

**9.3.** Após o cumprimento integral da Ordem de Pagamento prevista no item 9.1 acima, incluindo, ainda, quaisquer multas, encargos ou penalidades decorrentes, se houver recursos livres no Patrimônio Separado, integrando o conceito de créditos imobiliários, esses serão integralmente de titularidade da Emissora.

**9.3.1.** Para todos os efeitos, a partir do lançamento do Empreendimento Capuva e/ou do Empreendimento Baronesa, o que ocorrer por último, deverá ser observada o seguinte índice de cobertura (“Índice de Cobertura de Recebíveis”) par fins de liberação dos Recursos Excedentes à SPE Capuva e à SPE Baronesa:

$$\text{Índice de Cobertura de Recebíveis} = \frac{\text{Recebíveis Adimplentes Alienados Fiduciariamente}}{\text{saldo devedor atualizado das Debêntures}}$$

Onde,

“Recebíveis Adimplente Alienados Fiduciariamente” significam (i) os recebíveis oriundos de vendas dos lotes dos Empreendimentos Capuava e/ou do Empreendimento Baronesa, realizados por meio de escritura definitiva de compra e venda com alienação fiduciária do respectivo lote em favor da SPE Capuava ou da SPE Baronesa, conforme o caso, devidamente constituído e com evidência na matrícula da constituição da referida alienação fiduciária; e (ii) que não estejam com mais de 60 (sessenta) dias em atraso.

4.11.1.A verificação de atendimento ao Índice de Cobertura de Recebíveis será realizada mensalmente, a partir do lançamento do Empreendimento Capuava e/ou do Empreendimento Baronesa, o que ocorrer primeiro) pela Securitizadora no 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, a partir da Data de Emissão (“Data de Verificação Índice de Cobertura”). Sendo certo que, a Devedora deverá, até o 8º Dia Útil de cada mês contados do lançamento do Empreendimento Capuava e/ou do Empreendimento Baronesa, enviar à Emissora, as informações necessárias para o cálculo do Índice de Cobertura de Recebíveis (“Data de Envio de Informações Índice”).

Caso (i) o Índice de Cobertura de Recebíveis seja maior ou igual a 150% (cento e cinquenta por cento); e (ii) tenha havido o lançamento dos Empreendimentos; e (iii) os Fundos de Obras tenham sido devidamente constituídos em sua totalidade; e (iv) a Amortização do semestre em questão já tenha sido realizada, os Recursos Excedentes serão utilizados na seguinte proporção: (a) 70% (setenta por cento) para Amortização Extraordinária Obrigatória; e (b) 30% (trinta por cento) para liberação para a conta de livre movimentação a ser indicada pela SPE Capuava e pela SPE Baronesa. Caso os itens (i) a (iv) acima não seja observados de forma cumulativa, os Recursos Excedentes serão utilizados em sua totalidade para Amortização Extraordinária Obrigatória.

## **10. FUNDO DE DESPESAS, FUNDO DE RESERVA E FUNDOS DE OBRAS**

**10.1. Fundo de Despesas:** Deverá ser retido na Conta Centralizadora o montante equivalente ao necessário para constituir, na respectiva primeira Data de Integralização, o Fundo de Despesas para o pagamento das Despesas e das Despesas Extraordinárias.

**10.2.** No mês subsequente a data de lançamento do Empreendimento Capuava ou no mês subsequente a data de lançamento do Empreendimento Baronesa, o que ocorrer por último, caso os valores depositados disponíveis na Conta Centralizadora não sejam suficientes para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora e os Fiadores estarão obrigados a recompor o Fundo de Despesas no montante mínimo necessário para que o Valor Mínimo do Fundo de Despesas seja observado, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição em até 3 (Dias Úteis).

**10.2.3.** Até o mês da data de lançamento do Empreendimento Capuava ou da data de lançamento do Empreendimento Baronesa, o que ocorrer por último, caso os recursos disponíveis no Fundo de Despesas sejam inferiores ao valor das despesas recorrentes até a Data Limite de Lançamento

do Empreendimento Baronesa, ou Data Limite de Lançamento do Empreendimento Capuava, ou data da 1ª Prorrogação do Lançamento, ou data da 2ª Prorrogação do Lançamento, ou data da 3ª Prorrogação do Lançamento, conforme o caso, somado ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedor deverá realizar o aporte no Fundo de Despesas em montante equivalente ao valor das despesas recorrentes até as respectivas datas (considerando a mesma projeção do IPCA mencionada na Escritura de Emissão), somado ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação pela Securitizadora

**10.3.** Se, por qualquer motivo, a Devedora e/ou os Fiadores deixarem de realizar a transferência de recursos à Emissora para recomposição do Fundo de Despesas, será facultada à Emissora a convocação da Assembleia de Titulares de CRI para deliberar acerca do pagamento das Despesas, sendo que a Emissora ficará dispensada de tomar quaisquer providências referentes ao pagamento das Despesas caso os Titulares de CRI não cheguem a um consenso acerca da recomposição do Fundo de Despesas.

**10.4.** A Emissora apurará o saldo do Fundo de Despesas e, quando necessário, transferirá os recursos que estiverem disponíveis no Patrimônio Separado para recomposição do Fundo de Despesas.

**10.5.** No curso ordinário da Emissão, a Emissora manterá o montante que compõe o Fundo de Despesas depositado na Conta Centralizadora e/ou aplicado em Investimentos Permitidos, recompondo o Fundo de Despesas sempre que ocorrer a sua utilização, observada a ordem de pagamentos da Cláusula 9, acima.

**10.6.** Caso, quando da quitação integral de todas as obrigações existentes no âmbito das respectivas séries de CRI e após a quitação de todas as Despesas incorridas e liquidação do Patrimônio Separado, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Emissora deverá transferir o montante excedente para a Conta de Livre Movimentação da Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida quitação.

**10.7. Fundo de Reserva:** Deverá ser retido na Conta Centralizadora o montante equivalente ao necessário para constituir o Fundo de Reserva o qual será utilizado para o pagamento das parcelas de pagamento da Remuneração dos CRI. No mês subsequente a data de lançamento do Empreendimento Capuava e/ou do Empreendimento Baronesa, o que ocorrer por último, os recursos do Fundo de Reserva, caso existentes, serão transferidos em sua totalidade para compor o Fundos de Obras Capuava e o Fundo de Obras Baronesa.

**10.7.3.** Até o mês da data de lançamento do Empreendimento Capuava ou da data de lançamento do Empreendimento Baronesa, o que ocorrer por último, caso os recursos disponíveis no Fundo de Reserva não sejam suficientes para pagamento das 3 (três) parcelas subsequentes da remuneração dos CRI até a Data Limite de Lançamento do Empreendimento Baronesa, ou Data Limite de Lançamento do Empreendimento Capuava, ou data da 1ª Prorrogação do Lançamento, ou data da 2ª Prorrogação do Lançamento, ou data da 3ª Prorrogação do Lançamento, conforme o caso a Devedora deverá realizar o aporte no Fundo de Reserva em montante suficiente compor o montante equivalente às 3 (três) parcelas subsequentes da remuneração dos CRI até as respectivas datas (considerando a mesma projeção do IPCA mencionada no Cláusula 4.23.4 da

Escritura de Emissão), em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação pela Securitizadora, sendo certo que tal verificação deverá ocorrer mensalmente após cada pagamento mensal da remuneração dos CRI.

**10.8.** No curso ordinário da Emissão, a Emissora manterá o montante que compõe o Fundo de Reserva depositado na Conta Centralizadora e/ou aplicado em Investimentos Permitidos.

**10.9.** Caso, quando da quitação integral de todas as obrigações existentes no âmbito dos CRI e após a quitação de todas as Despesas incorridas e liquidação do Patrimônio Separado, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Reserva, a Emissora deverá transferir o montante excedente para a Conta de Livre Movimentação da Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida quitação.

**10.10. Fundo de Obras Capuava:** Deverá ser retido na Conta Centralizadora, dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios (conforme definido nos Contratos de Cessão Fiduciária) dos Contratos de Cessão Fiduciária, conforme ordem de pagamentos da cláusula 9.1 deste Termo de Securitização, o valor auferido para execução das obras do Empreendimento Capuava conforme Laudo de Validação de Obras Capuava, limitado ao montante máximo de R\$103.529.338,50, após as deduções de despesas decorrentes de obras prévias ao lançamento comercial do Empreendimento Capuava, atualizado pelo IPCA conforme atualização prevista na Cláusula 7.1, para constituição de um fundo de obras para o desenvolvimento do Empreendimento Capuava pós lançamento (“Valor Máximo do Fundo de Obras Capuava” e “Fundo de Obras Capuava”, respectivamente).

**10.11.** A Securitizadora realizará o monitoramento da evolução da obra mediante acompanhamento do Relatório de Evolução de Obra Capuava a ser enviado trimestralmente pela Empresa de Engenharia Independente à Securitizadora. A Securitizadora realizará a liberação dos recursos do Fundo de Obras Capuava, na modalidade adiantamento para o trimestre subsequente, para a SPE Capuava (em conta a ser indicada pela SPE Capuava) conforme o Relatório de Evolução de Obra Capuava desde que não conste atraso das obras do Empreendimento Capuava superior a um ponto percentual (“Margem de Tolerância”) com relação ao andamento acumulado do cronograma físico financeiro previsto no Laudo de Validação de Obra inicial. Caso haja defasagem superior a Margem de Tolerância, a Securitizadora não realizará a liberação de recursos do Fundo de Obras Capuava e a Devedora e/ou a SPE Capuava deverão evoluir com a obra do Empreendimento Capuava de acordo com o Relatório de Evolução da Obra Capuava com recursos próprios. Sendo certo que, a Securitizadora apenas retornará a liberar recursos do Fundo de Obras Capuava uma vez que o Relatório de Evolução de Obra Capuava ateste o cumprimento da Margem de Tolerância.

**10.12.** Caso (i) os valores depositados disponíveis no Fundo de Obras Capuava não sejam suficientes para fazer frente à liberação subsequente necessária para evolução da obra do Empreendimento Capuava conforme Relatório de Evolução de Obra Capuava; e/ou (ii) o Fundo de Obras Capuava não seja suficiente para continuação e finalização das obras do Empreendimento Capuava conforme Relatório de Evolução de Obra Capuava, a Devedora e os Fiadores estarão obrigados a aportar recursos suficientes no Fundo de Obras Capuava no montante mínimo necessário para a evolução da obra do Empreendimento Capuava de acordo com o Relatório de Evolução de Obra Capuava de referência, mediante transferência dos valores necessários à sua composição em até 3 (Dias Úteis) da solicitação da Securitizadora. Adicionalmente, a Devedora poderá realizar operação de securitização dos recebíveis do

Empreendimento Capuava para constituição, recomposição e/ou aporte dos recursos necessários para consecução das obras do Empreendimento Capuava no Fundo de Obras Capuava até o Valor Máximo do Fundo de Obras Capuava.

**10.13.** Caso o cronograma das obras não seja atendido conforme atestado pela Empresa de Engenharia Independente por meio do Relatório de Evolução de Obras Capuava, observada a Margem de Tolerância, a Securitizadora não realizará nenhuma liberação de recursos para a Devedora enquanto a Devedora não esteja em dia com o cronograma da obra conforme Relatório de Evolução da Obra Capuava. Se no mês subsequente a Empresa de Engenharia Independente, por meio do Relatório de Evolução de Obra Capuava atestar o cumprimento do cronograma físico e financeiro da obra, a Securitizadora realizará a liberação de recursos para evolução da obra nos termos da Cláusula 10.12 acima.

**10.14.** No curso ordinário da Emissão, a Securitizadora manterá o montante que compõe o Fundo Obras Capuava depositado na Conta Centralizadora e/ou aplicado em Investimentos Permitidos.

**10.15.** Caso, quando da quitação integral de todas as obrigações existentes no âmbito dos CRI e após a quitação de todas as Despesas incorridas e liquidação do Patrimônio Separado, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Obras Capuava, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente para a Conta de Livre Movimentação da Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida quitação.

**10.16.** Fundo de Obras Baronesa: Deverá ser retido na Conta Centralizadora, dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios (conforme definido nos Contratos de Cessão Fiduciária) dos Contratos de Cessão Fiduciária, conforme ordem de pagamentos da cláusula 9.1 do Termo de Securitização, o valor auferido para execução das obras do Empreendimento Baronesa conforme Laudo de Validação de Obras Baronesa, limitado ao montante máximo de R\$38.861.826,15, após as deduções de despesas decorrentes de obras prévias ao lançamento comercial dos Empreendimento Baronesa, atualizado pelo IPCA conforme atualização prevista na Cláusula 7.1, para constituição de um fundo de obras para o desenvolvimento do Empreendimento Baronesa pós lançamento (“Valor Máximo do Fundo de Obras Baronesa” e “Fundo de Obras Baronesa”, respectivamente).

**10.16.3.** A Securitizadora realizará o monitoramento da evolução da obra mediante acompanhamento do Relatório de Evolução de Obra Baronesa a ser enviado trimestralmente pela Empresa de Engenharia Independente à Securitizadora. A Securitizadora realizará a liberação dos recursos do Fundo de Obras Baronesa, na modalidade adiantamento para o trimestre subsequente, para a SPE Baronesa (em conta a ser indicada pela SPE Baronesa) conforme o Relatório de Evolução de Obra Baronesa desde que não conste atraso das obras do Empreendimento Baronesa superior a Margem de Tolerância com relação andamento acumulado do cronograma físico financeiro previsto no Laudo de Validação de Obra inicial. Caso haja defasagem superior a Margem de Tolerância, a Securitizadora não realizará a liberação de recursos do Fundo de Obras Baronesa e a Devedora e/ou a SPE Baronesa deverão evoluir com a obra do Empreendimento Baronesa de acordo com o Relatório de Evolução da Obra Baronesa com recursos próprios. Sendo certo que, a Securitizadora apenas retornará a liberar recursos do Fundo de Obras Baronesa uma vez que o Relatório de Evolução de Obra Baronesa ateste o cumprimento da Margem de Tolerância.

**10.16.4.** Caso (i) os valores depositados disponíveis no Fundo de Obras Baronesa não sejam suficientes para fazer frente à liberação subsequente necessária para evolução da obra do Empreendimento Baronesa conforme Relatório de Evolução de Obra Baronesa; e/ou (ii) o Fundo de Obras Baronesa não seja suficiente para continuação e finalização das obras do Empreendimento Baronesa conforme Relatório de Evolução de Obra Baronesa, a Devedora e os Fiadores estarão obrigados a aportar recursos suficientes no Fundo de Obras Baronesa no montante mínimo necessário para a evolução da obra do Empreendimento Baronesa de acordo com o Relatório de Evolução de Obra Baronesa de referência, mediante transferência dos valores necessários à sua composição em até 3 (Dias Úteis) da solicitação da Securitizadora. Adicionalmente, a Devedora poderá realizar operação de securitização dos recebíveis do Empreendimento Baronesa para constituição, recomposição e/ou aporte dos recursos necessários para consecução das obras do Empreendimento Baronesa no Fundo de Obras Baronesa até o Valor Máximo do Fundo de Obras Baronesa.

**10.16.5.** Caso o cronograma das obras não seja atendido conforme atestado pela Empresa de Engenharia Independente por meio do Relatório de Evolução de Obras Baronesa, observada a Margem de Tolerância a Securitizadora não realizará nenhuma liberação de recursos para a Devedora enquanto a Devedora não esteja em dia com o cronograma da obra conforme Relatório de Evolução da Obra Baronesa. Se no mês subsequente a Empresa de Engenharia Independente, por meio do Relatório de Evolução de Obra Baronesa atestar o cumprimento do cronograma físico e financeiro da obra, a Securitizadora realizará a liberação de recursos para evolução da obra nos termos da Cláusula 10.16.4 acima.

**10.16.6.** No curso ordinário da Emissão, a Securitizadora manterá o montante que compõe o Fundo Obras Baronesa depositado na Conta Centralizadora e/ou aplicado em Investimentos Permitidos.

**10.17.** Caso, quando da quitação integral de todas as obrigações existentes no âmbito dos CRI e após a quitação de todas as Despesas incorridas e liquidação do Patrimônio Separado, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Obras Baronesa, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente para a Conta de Livre Movimentação da Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida quitação.

**10.18. Empresa de engenharia Independente:** A Devedora deverá contratar as suas expensas uma das Empresas de Engenharia Independente para elaborar o Relatório de Evolução da Obra e os laudos de validação dos custos das obras do Empreendimento Capuava (“Laudo de Validação das Obras Capuava”) e do Empreendimento Baronesa (“Laudo de Validação das Obras Baronesa”).

## **11. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**11.1.** Nos termos previstos no artigo 9º da Lei 9.514, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as CCI, as Contas Arrecadoras, os Créditos do Patrimônio Separado e a Conta Centralizadora e sobre qualquer valor que venha a ser depositado na Conta Centralizadora, com a consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado.

**11.2.** Nos termos dos artigos 9º a 16 da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui o Regime Fiduciário para constituição do Patrimônio Separado sobre:



- (i) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI;
- (ii) o Fundo de Despesas;
- (iii) o Fundo de Reserva;
- (iv) os Fundos de Obras
- (v) Investimentos Permitidos;
- (vi) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora;
- (vii) os valores que venham a ser depositados nas Contas Arrecadoras;
- (viii) dos recursos do Fundo de Despesas;
- (ix) dos recursos do Fundo de Reserva;
- (x) dos recursos dos Fundos de Obras;
- (xi) dos valores referentes à integralização dos CRI; e
- (xii) os bens e/ou direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e/ou direitos indicados nos itens (i) a (vii) acima, conforme aplicável.

**11.3.** Os bens e direitos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, nos termos do item 11.1 acima: (i) são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir o respectivo Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97; e (ii) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

**11.4.** O Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI.

**11.4.3.** O Patrimônio Separado será composto pelos respectivos Créditos do Patrimônio Separado.

**11.4.4.** 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 sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

**11.4.5.** A insuficiência dos bens do respectivo Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário convocar a respectiva Assembleia Geral para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

**11.5.** Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI e pelo pagamento das despesas de administração dos respectivos Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os respectivos Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

#### Administração do Patrimônio Separado

**11.6.** Observado o disposto na cláusula 15, abaixo, a Emissora, em conformidade com a Lei 9.514: (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 independente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, que será encerrado na Data de Vencimento.

**11.6.3.** A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por, culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar ou por administração temerária, ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

**11.6.4.** Em contrapartida ao desempenho das atividades ora previstas, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Emissora previstas neste Termo de Securitização, a Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração.

**11.6.5.** A Taxa de Administração será custeada pelo Fundo de Despesas ou diretamente pela Devedora, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas.

**11.6.6.** A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Emissora, sendo que nesta previsão não estão incluídos atos e acontecimentos oriundos a esta Emissão e à outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, conforme venha a ser exigido por força da previsão estabelecida no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou (ii) ressarcir o Patrimônio Separado de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado por força de tais contingências, mantendo, assim, o fluxo do CRI inalterado.

**11.6.7.** A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Oferta dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um evento de vencimento antecipado das Debêntures estiver em curso, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, serem reembolsados pela Devedora após a realização do Patrimônio Separado, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias eventualmente constituídas para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento da Amortização e Remuneração dos CRI.

**11.6.8.** A Taxa de Administração será acrescida 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), o 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.

**11.6.9.** Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções e, em caso de não pagamento pela Devedora, o Patrimônio Separado arcará com tais despesas (neste último caso, sem prejuízo da obrigação de reembolso pela Devedora), tais como: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conferências telefônicas; e (iv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias Gerais, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão e desde que tenha havido aprovação prévia e por escrito (ainda que de forma eletrônica) da Devedora. Em caso de inadimplência da Devedora para arcar com essas despesas, estas serão arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os titulares de CRI serão responsáveis por tais despesas, sendo certo que tanto o Patrimônio Separado como os titulares de CRI terão direito de regresso em face da Devedora.

## **12. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**12.1.** Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Operação e nos Documentos Comprobatórios, a Emissora, neste ato declara e garante que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;

**(ii)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, da Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

**(iii)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

**(iv)** a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas no presente Termo de Securitização não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora e que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;

**(v)** nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional ou já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos do presente Termo de Securitização ou para realização da Emissão;

**(vi)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;

**(vii)** este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

**(viii)** cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios em todos os seus aspectos relevantes;

**(ix)** cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora estejam sempre devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;

**(x)** está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativas ou judicial;

(xi) os documentos e informações fornecidos no âmbito da Emissão são corretos, verdadeiros, completos e precisos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora, tendo sido disponibilizadas informações sobre as transações relevantes da Emissora, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;

(xii) verificará, no limite das informações prestadas pela Devedora, a existência do lastro dos CRI, nos exatos valores e nas condições descritas na Escritura de Emissão de Debêntures vinculados à presente Emissão;

(xiii) é e será a única e legítima titular do lastro dos CRI;

(xiv) no seu melhor conhecimento, o lastro dos CRI encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(xv) não omitiu nem omitirá nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(xvi) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei 7.492, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei 9.613;

(xvii) cumpre, bem como faz com que suas Controladas cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém condutas internas que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xviii) não tem conhecimento de existência de violação e indício de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, pela Emissora ou suas Controladas;

(xix) não tem conhecimento de existência de procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(xx) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, devidamente emitido,

datado e assinado digitalmente com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil;

**(xxi)** assegurará a existência e a validade as Garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

**(xxii)** assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta Restrita;

**(xxiii)** assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;

**(xxiv)** proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este verifique a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade.

**12.2.** Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora se obriga, adicionalmente, a:

**(i)** utilizar os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, se for o caso, para o pagamento dos custos de administração e obrigações, inclusive as fiscais do Patrimônio Separado e dos valores devidos aos titulares de CRI;

**(ii)** administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

**(iii)** informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

**(iv)** fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

**(a)** dentro de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, auditados por auditor registrado na CVM, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

**(b)** dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, contados de solicitação recebida do Agente Fiduciário, cópias de todos os

documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 358, e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e

(e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa, relacionada a ou que possa de qualquer forma impactar os CRI, recebida pela Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;

(v) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações;

(vi) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM;

(vii) divulgar, até o dia anterior à Data de Emissão, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativa aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados;

(viii) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

(ix) observar as disposições da Instrução CVM 358, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;

(x) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM 358;

(xi) fornecer as informações solicitadas pela CVM;

(xii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento;

**(xiii)** informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora, pelos Garantidores e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, inclusive a ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado das Debêntures;

**(xiv)** efetuar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

**(a)** publicação ou divulgação, conforme o caso, de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei, envio de comunicações e notificações;

**(b)** extração de certidões, despesas cartorárias e envio de tais documentos, fotocópias, digitalizações;

**(c)** despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e

**(d)** eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável, assessoria legal, honorários advocatícios;

**(xv)** manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;

**(xvi)** manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

**(xvii)** não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

**(xviii)** não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

**(xix)** comunicar, em 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável de qualquer pessoa ativa e proba,



colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

**(xx)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

**(xxi)** manter em estrita ordem a sua contabilidade, através 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;

**(xxii)** manter:

**(a)** válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

**(b)** seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e

**(c)** em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal;

**(xxiii)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos titulares de CRI;

**(xxiv)** fornecer aos titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

**(xxv)** caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos titulares dos CRI por meio de Assembleia Geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento, observado o disposto na cláusula 13.9 abaixo, em relação ao Agente Fiduciário. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;

**(xxvi)** informar e enviar declaração anual, o organograma societário, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário deverá conter,

inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. A declaração anual, assinada pelo (s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, deverá atestar que (a) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; (b) a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social;

**(xxvii)** calcular diariamente o valor unitário dos CRI;

**(xxviii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

**(xxix)** observar a legislação ambiental e trabalhista vigentes, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive, mas não limitado, ao que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil, conforme verificado (a) por decisão administrativa não passível de recurso ou existência de sentença transitada em julgado contra a Emissora em razão de tal inobservância ou incentivo; ou (b) pela inclusão da Emissora em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental;

**(xxx)** assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados em (a) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiros pessoas relacionadas; (b) pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e (c) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos das Leis Anticorrupção; e

**(xxxi)** observar, cumprir e/ou fazer cumprir, por si, por suas coligadas e seus representantes toda e qualquer Lei Anticorrupção, bem como abster-se de praticar quaisquer Condutas Indevidas, devendo (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; (d) adotar programa de integridade, nos termos do Decreto 8.420; e (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis ao Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências, conforme previsto no Termo de Securitização.

**12.3.** Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

**(i)** a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;

**(ii)** relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;

**(iii)** relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário;

(iv) elaboração de relatório contábil dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização;

(v) elaborar um relatório mensal, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, devendo ser disponibilizado na CVM.

**12.4.** A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos investidores, devendo, portanto, comunicar o Agente Fiduciário e os investidores, em até 2 (dois) Dias Úteis, caso qualquer das declarações se tornem inverídicas, imprecisas ou incorretas.

**12.5** É vedado a Emissora, nos termos do artigo 16-A da Instrução da CVM 414:

(i) adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida de partes a ela relacionadas com o propósito de lastrear suas emissões, salvo: a) no caso de ofertas destinadas exclusivamente a sociedades que integram o seu grupo econômico; ou b) quando as partes relacionadas forem instituições financeiras e a cessão observar os normativos editados pelo Conselho Monetário Nacional e pelo Banco Central do Brasil;

(ii) prestar garantias utilizando os bens ou direitos vinculados aos CRI;

(iii) receber recursos provenientes dos Créditos Imobiliários em conta corrente não vinculada aos CRI;

(iv) adiantar rendas futuras aos titulares dos CRI;

(v) aplicar no exterior os recursos captados com a emissão dos CRI; e

(vi) receber a prazo os recursos da emissão dos CRI.

### **13. AGENTE FIDUCIÁRIO**

**13.1.** A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 9.514 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

**13.2.** O Agente Fiduciário declara que:

(i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;

- (iii)** está 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;
- (iv)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v)** não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, conforme posteriormente alterada, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vi)** não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17 e disposta na declaração constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização;
- (vii)** verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização;
- (viii)** assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de emissão da Emissora, sociedade coligada, Controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (ix)** o Agente Fiduciário não presta serviços de agente fiduciário nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis de agronegócios da Emissora;
- (x)** ter verificado no momento de aceitar a função a veracidade e a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que observados os Fatores de Risco da oferta (itens 2.28 e seguintes) verificará a regularidade da constituição, suficiência e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização a Escritura de Emissão objeto da Fiança e do lastro, os Contratos de Garantia e os atos societários que aprovaram a outorga da Fiança e demais Garantias, conforme o caso, não estão registrados nos cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis e juntas comerciais competentes, cujos prazos para baixa dos gravames anteriores e registro estão previstos nos respectivos contratos e neste Termo de Securitização. Dessa forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. As Garantias, em conjunto, poderão ser suficientes, porém não há como assegurar que na data da excussão as Garantias seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos;
- (xi)** observa e observará, no exercício de sua função e na qualidade de agente fiduciário, todos os deveres previstos no artigo 11 da Resolução CVM 17; e
- (xii)** não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

**13.3.** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a Data de Vencimento; ou (ii) enquanto a Emissora não quitar suas obrigações perante os titulares de CRI; ou (iii) sua efetiva substituição pela Assembleia Geral, conforme aplicável.

**13.4.** Constituem deveres do Agente Fiduciário, dentre aqueles estabelecidos na Resolução CVM 17:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (iii) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado;
- (iv) promover, na forma prevista na cláusula 15 abaixo, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral;
- (v) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (vi) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (vii) acompanhar a observância e periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre omissões ou inconsistências constantes de tais informações
- (viii) convocar, quando necessário, Assembleia Geral, observados os procedimentos descritos no presente Termo de Securitização;
- (ix) comparecer à Assembleia Geral a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (x) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas que preveem obrigações de fazer ou de não fazer;
- (xi) verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures);
- (xii) comunicar os Titulares de CRI, de qualquer inadimplemento pela Emissora de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas à eventuais garantias e as cláusulas contratuais destinadas a proteger os interesses 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 de 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de ciência pelo Agente Fiduciário;

**(xiii)** elaborar e disponibilizar aos titulares de CRI, em até 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante tal exercício em relação aos CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17;

**(xiv)** acompanhar a prestação de informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório de que trata o item (xiii) acima, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

**(xv)** opinar sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificação das condições dos CRI;

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

**(xvii)** adotar todas as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos créditos dos Titulares de CRI, bem como a realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

**(xviii)** verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

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

**(xx)** diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus respectivos aditamentos sejam registrados junto aos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

**(xxi)** manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seu endereço, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;

**(xxii)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protestos, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe o bem dado em garantia, caso aplicável, ou a sede ou domicílio da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso;

**(xxiii)** disponibilizar o valor unitário de cada CRI calculado pela Emissora, aos Titulares de CRI, por meio eletrônico e de comunicação direta de sua central de atendimento ou de sua página na rede mundial de computadores; e

(xxiv) fornecer, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis.

**13.5.** Serão devidos pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a (i) parcela única no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) para as duas séries de CRI em conjunto a título de implantação, devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização por conta da Emissora, o que ocorrer primeiro; (ii) parcelas semestrais de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) para as duas séries de CRI em conjunto, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, por conta da Emissora, e as demais nos mesmo dia dos semestres subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”; (iii) pela verificação da destinação dos recursos da Emissão, será devido o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a cada semestre a partir da primeira verificação, até a utilização total dos recursos oriundos da presente Escritura de Emissão de Debêntures.

**13.6.** Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Devedora, ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) atualizada anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da emissão de CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa dos CRI, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

**13.7.** Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício

Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

**13.8.** As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IGPM, 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.

**13.9.** 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.

**13.10.** 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 IGPM acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

**13.11.** Despesas. A Emissora exclusivamente com os recursos do Fundo de Despesas ou com os recursos do Patrimônio Separado ou a Devedora, conforme o caso ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora ou pela Emissora, conforme o caso, os investidores 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;
- iv. locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;



- v. se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e
- vi. conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações.

**13.12.** O ressarcimento a que se refere à 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.

**13.13.** O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Devedora ou pela Emissora, conforme o caso, no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores 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 investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (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 investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores 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 Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

**13.14.** O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

**13.15.** O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

**13.15.1.** A Assembleia Geral a que se refere a cláusula anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes deste termo final do prazo referido na cláusula 13.8, acima, caberá à Emissora efetuar-la.

**13.15.2.** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e deverá ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis a contar do registro de tal aditamento junto ao Custodiante.

**13.15.3.** O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral convocada na forma prevista pela cláusula 14, abaixo.

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

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

**13.16.** No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista no presente Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos titulares de CRI, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 13, inciso II da Lei 9.514.

**13.17.** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado.

**13.18.** Fica vedado ao Custodiante e ao Agente fiduciário, bem como a partes a eles relacionadas, ceder ou originar, direta ou indiretamente, direitos creditórios para os certificados nos quais atuem.

**13.19.** O Agente Fiduciário não 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.

**13.20.** 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.

**13.21.** 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 instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Geral, sendo certo que o Agente Fiduciário se responsabilizará por qualquer ato ou manifestação tomada e que não tenha sido aprovada pelos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Geral.

#### **14. ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI**

**14.1.** Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto nesta cláusula.

**14.2.** A Assembleia Geral e os Titulares dos CRI poderão ser convocadas pela Devedora, pelo Agente Fiduciário, pela Emissora ou pela CVM ou por Titulares de CRI Capuava e/ou pelos Titulares dos CRI Baronesa, conforme o caso, que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação Capuava e/ou dos CRI em Circulação Baronesa, conforme o caso, mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e com antecedência mínima de 8 (oito) dias, em segunda convocação.

**14.2.1.** A convocação da Assembleia Geral por solicitação dos Titulares de CRI, devem: (i) ser dirigida à Emissora ou ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares.

**14.2.2.** A Emissora ou o Agente Fiduciário devem disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral.

**14.3.** Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia Geral à qual comparecerem todos os Titulares de CRI.

**14.4.** Os Titulares de CRI poderão votar em Assembleia Geral por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral prevista neste Termo, desde que a Emissora possua sistemas ou controles necessários para tanto, o que deverá ser devidamente informado na convocação.

**14.5.** Aplicar-se-á à Assembleia Geral no que couber, o disposto na Lei 9.514 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 dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia Geral.

**14.6.** Sem prejuízo do disposto na cláusula 15.2 abaixo, a Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação, em primeira convocação, ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI presentes em segunda convocação.

**14.7.** A Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias Gerais sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

**14.8.** Não podem votar na Assembleia Geral e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; e (ii) os Prestadores de Serviços da Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas.

**14.9.** A presidência da Assembleia Geral Capuava e/ou da Assembleia Geral Baronesa, conforme o caso, caberá, de acordo com quem a convocou:

- (i) ao representante da Emissora;
- (ii) ao representante do Agente Fiduciário;
- (iii) ao Titular de CRI eleito pelos demais; ou
- (iv) àquele que for designado pela CVM.

**14.10.** As deliberações em Assembleias Gerais, com exceção à disposições específicas contidas nas demais cláusulas, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem a 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes em segunda convocação.

**14.10.1.** As deliberações em Assembleia Geral que impliquem: (i) a alteração da Remuneração ou Amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, bem como dos Encargos Moratórios; (ii) a alteração da Data de Vencimento; (iii) as alterações dos Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados, nos Eventos de Vencimento Antecipado ou do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou, inclusive, no caso de renúncia ou perdão temporário; (iv) as alterações na presente cláusula 14, dependerão de aprovação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos votos favoráveis de titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral em primeira ou em segunda convocação

**14.10.2.** Os Documentos da Operação poderão ser alterados e aditados, independentemente de deliberação de Assembleia Geral ou de consulta aos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente (i) da necessidade de atendimento de exigências da B3 – Balcão B3 ou da CVM, ou em

consequência de normas legais regulamentares; (ii) da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização dos CRI; (v) decorrer da correção de erros formais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos das Debêntures e, por consequência, nos CRI; ou (vi) alterações cujas autorizações já estejam previstas nos documentos da operação.

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

**14.11.1.** Observado o quórum descrito na cláusula 14.10 acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos certificados de recebíveis imobiliários dos investidores dissidentes.

## **15. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**15.1.** A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência da ocorrência do evento, uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência da Emissora não elidido e/ou contestado, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e
- (v) decisão judicial transitada em julgado por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção.

**15.2.** A Assembleia Geral mencionada na cláusula 15.1, acima, instalar-se á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos Titulares de CRI em Circulação.

**15.3.** A Assembleia Geral tratada acima será convocada mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias. Caso não haja quórum suficiente para: (i) instalar a Assembleia Geral em primeira ou segunda convocações ou, ainda que instalada; (ii) deliberar a matéria, o Agente Fiduciário ou a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado, deverá liquidar o Patrimônio Separado.

**15.4.** Em referida Assembleia Geral, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

**15.5.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia Geral prevista na cláusula 15.4, acima, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

**15.5.1.** Na hipótese dos Titulares de CRI decidirem pela liquidação do Patrimônio Separado, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora: (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários; (iii) ratear os recursos obtidos entre os titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e (iv) transferir, em dação em pagamento, os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI.

**15.6.** A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora no âmbito da emissão dos CRI.

**15.7.** Os Titulares dos CRI têm ciência de que, no caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, obrigam-se a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Geral; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens inerentes ao Patrimônio Separado; e (iii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora e o Agente Fiduciário, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

**15.8.** No caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e

execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

## **16. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**16.1. Despesas do Patrimônio Separado:** São despesas de responsabilidade do respectivo Patrimônio Separado, *pro-rata*:

- a) 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;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente do Patrimônio Separado, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e a Garantia;
- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; (ii) sejam de responsabilidade da Devedora;
- f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente do Patrimônio Separado e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado; e

g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

**16.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 11.1. e 11.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

**16.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Observado o disposto nos itens 16.1., 16.2. e 16.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 16.1. acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

**16.4.2.** Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 16.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

**16.5. Custos Extraordinários:** Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a



remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta a ser apresentada.

**16.5.1** Será devida, pela Devedora, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

**16.6.** Após o resgate dos CRI e pagamento de todas as Despesas, os recursos remanescentes no Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva serão destinados ao Devedor.

## **17. COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE**

**17.1.** As comunicações a serem enviadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

**OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**

Endereço: Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar

CEP 01310-919, São Paulo – SP

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

Tel.: (11) 3146-8611 e/ou 3146-8613

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)

Para o Agente Fiduciário:

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi

São Paulo – SP

CEP 04534-004

At.: Antonio Amaro / Maria Caroline Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: [ger1.agente@oliveiratrust.com.br](mailto:ger1.agente@oliveiratrust.com.br)

**17.1.1.** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada por aquele que tiver seu endereço alterado. Aquele que enviar a comunicação, aviso ou notificação, conforme estabelecido nesta cláusula, não será responsável por eventual prejuízo, em virtude de mudança de endereço que não seja comunicada para as demais Partes, nos termos desta cláusula.

**17.2.** Os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares de CRI bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais serão disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema EmpresasNet da CVM, da B3 – Balcão B3 e na forma em que a Emissora divulga suas informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

**17.3.** As informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema disponibilizados pela CVM, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

## **18. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

**18.1.** Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas nesta cláusula para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos, que não o imposto de renda, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados os entendimentos diversos.

### **18.2. Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:**

**18.2.1.** Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei 11.033, e artigo 65 da Lei 8.981). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os Investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate/recebimento dos recursos.

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

**18.2.3.** Os Investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1585/2015).

**18.2.4.** Os Investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981, na redação dada pela Lei 9.065).

**18.2.5.** O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da IN RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

**18.2.6.** As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano (artigo 3º da Lei 9.249); a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

**18.2.7.** As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei 9.532) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16- A, §1º, da Lei nº 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, na redação da Lei 9.065 e artigo 5º da Lei nº 11.053). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL. A partir de março de 2020 a alíquota da CSLL aplicável especificamente aos bancos de qualquer espécie é de 20%, conforme estabelecido pelo artigo 32 e 36, I, da Emenda Constitucional nº. 103/ 2019.

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

**18.2.9.** Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezesete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei 8.981). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei 8.981/95 e artigo 11 da Lei 9.249).

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

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

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

**18.2.13.** O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49, artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, artigo 1º, Lei nº 12.431 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013, conforme alterada). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei 8.981 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei 11.033 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

**18.2.14.** É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto- Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei 8.981).

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

### **18.3. IOF:**

**18.3.1.** Imposto sobre operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

**18.3.2.** Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário

Nacional (Resolução 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15- B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

#### **18.4. Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS:**

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

**18.4.2.** O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não- operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

**18.4.3.** Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não- financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não- cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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

## **19. FATORES DE RISCO**

**19.1.** Os fatores de risco da presente Emissão encontram-se devidamente descritos no Anexo X do presente Termo.

## **20. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**20.1.** Os direitos da Emissora e do Agente Fiduciário previstos neste Termo de Securitização e seus anexos: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de

qualquer direito decorrente do presente Termo não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo.

**20.2.** A tolerância e as concessões recíprocas: (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade da Emissora e do Agente Fiduciário.

**20.3.** Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciários e seus sucessores ou cessionários, a qualquer título, a cumpri-lo em todos os seus termos.

**20.4.** Sem prejuízo do disposto na cláusula 14.13 acima, todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) por Assembleia Geral, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; e (ii) pela Emissora, exceto pelas hipóteses previstas na cláusula 14.10.2 acima

**20.5.** É vedada a promessa ou a cessão, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância dos Titulares de CRI.

**20.6.** Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**20.7.** Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre a Emissora e o Agente Fiduciário.

**20.8.** O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**20.9.** As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

**20.10. Registro e Averbação deste Termo:** O Termo será entregue ao Custodiante, nos termos do artigo 23 da Lei 10.931.

**20.11. Boa Fé:** A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, mútua e expressamente, que este Termo 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.

**20.12.** Este Termo deverá ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação em virtude de se tratar de operação estruturada de captação de recursos em que se insere, a qual corresponde à securitização dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, oriundos das Debêntures, por meio de sua vinculação aos CRI emitidos nos termos da Lei 9.514 e do presente Termo.

**20.13.** Em caso de conflito entre as normas deste Termo e as dos demais Documentos da Operação, prevalecerão as normas constantes deste Termo, exceto pelo que for regulado especificamente em outros Documentos da Operação.

**20.14.** A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Termo e de quaisquer aditivos à presente, mediante assinatura na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Termo tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

## **21. LEI APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO**

**21.1.** As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao Termo de Securitização, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, mesmo após o término ou a extinção deste Termo de Securitização por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que o Termo de Securitização, no todo ou em Parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

**21.2.** A Emissora e o Agente Fiduciário comprometem-se a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

**21.3.** A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas e processuais da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pela Emissora e pelo Agente Fiduciário a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

**21.4.** A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.



**21.5. Execução Específica:** A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário assinam este Termo de Securitização de forma exclusivamente eletrônica nos termos da Cláusula 20.14 acima em única via de igual teor, forma e validade, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 23 de agosto de 2021.

*(assinaturas nas páginas seguintes)*

## ANEXO I

## CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

## CCI 1ª SÉRIE

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 23 de agosto de 2021
--------------------------------------	--

<b>SÉRIE:</b> Lote5A	<b>NÚMERO:</b> 1	<b>TIPO DE CCI:</b> Integral
----------------------	------------------	------------------------------

**1. EMISSORA: OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 12.320.349/0001-90.

**2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ: 36.113.876/0004-34

Endereço: Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi

CEP: 04534-004

Cidade: São Paulo

Estado: São Paulo

**3. DEVEDORA: LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.118.230/0001-52.

**4. TÍTULO:** “*Instrumento Particular de Escritura da 7ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª e 2ª Série, para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*” celebrado entre a Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., na qualidade de emissora, a Ourinvest Securitizadora S.A., na qualidade de debenturista e os Fiadores.

**5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 42.044.000,00 (quarenta e dois milhões e quarenta e quatro mil reais)**

**6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** (i) Estrada Municipal Adelina Segantini Cerqueira Leite, s/n, CEP 13098-035, Campinas, São Paulo, objeto da matrícula nº 105.919 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo; e (ii) Rua Antônio Veiga, s/n, CEP 13097-120, Campinas, São Paulo, objeto das matrículas nº 58.160 e nº 61.741 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo

**7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO**

7.1. DATA DE EMISSÃO DA CCI:	23 de agosto de 2021.
7.2. DATA DE VENCIMENTO FINAL DA CCI:	23 de agosto de 2031.
7.3. PRAZO TOTAL DA CCI:	3.652 (três mil seiscientos e cinquenta e dois) dias corridos.
7.4. QUANTIDADE DE CCI:	1 (uma).
7.5. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Sobre o valor nominal unitário ou sobre o saldo do valor nominal unitário das Debêntures, incidirão juros remuneratórios equivalente a 10,75% a.a. (dez inteiros e

	setenta e cinco centésimos por cento ao ano), base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.
7.6. VALOR TOTAL DA CCI:	R\$ 42.044.000,00 (quarenta e dois milhões e quarenta e quatro mil reais)
7.7. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	IPCA mensal, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;.
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS:	(i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE JUROS REMUNERATÓRIOS:	Na periodicidade e datas previstas no Anexo II à Escritura de Emissão de Debêntures;
7.10. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO:	Na periodicidade e datas previstas no Anexo II à Escritura de Emissão de Debêntures;
7.11. LOCAL DE EMISSÃO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
7.12. DEMAIS CARACTERÍSTICAS	O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários, ora representados pela CCI, estão definidos na própria Escritura de Emissão de Debêntures.

**8. GARANTIAS:** A CCI é emitida sem garantia real imobiliária. A Escritura de Emissão de Debêntures, por sua vez, conta com a Fiança prestado pelos Fiadores, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, as Cessões Fiduciárias (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), as Alienações Fiduciárias de Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) e as Alienações Fiduciárias de Quotas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures).

## CCI 2ª Série

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 23 de agosto de 2021
--------------------------------------	--

<b>SÉRIE:</b> Lote5B	<b>NÚMERO:</b> 1	<b>TIPO DE CCI:</b> Integral
----------------------	------------------	------------------------------

**1. EMISSORA:** OURINVEST SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 12.320.349/0001-90.

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>		
Razão Social: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>		
CNPJ: 36.113.876/0004-34		
Endereço: Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi		
CEP: 04534-004	Cidade: São Paulo	Estado: São Paulo

**3. DEVEDORA:** LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.118.230/0001-52.

**4. TÍTULO:** “Instrumento Particular de Escritura da 7ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª e 2ª Série, para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.” celebrado entre a Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., na qualidade de emissora, a Ourinvest Securitizadora S.A., na qualidade de debenturista e os Fiadores.

**5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 126.131.000,00 (cento e vinte e seis milhões e cento e trinta e um mil reais)**

**6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** (i) Estrada Municipal Adelina Segantini Cerqueira Leite, s/n, CEP 13098-035, Campinas, São Paulo, objeto da matrícula nº 105.919 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo; e (ii) Rua Antônio Veiga, s/n, CEP 13097-120, Campinas, São Paulo, objeto das matrículas nº 58.160 e nº 61.741 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo.

**7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO**

7.1. DATA DE EMISSÃO DA CCI:	23 de agosto de 2021.
7.2. DATA DE VENCIMENTO FINAL DA CCI:	23 de agosto de 2031.
7.3. PRAZO TOTAL DA CCI:	3.652 (três mil seiscentos e cinquenta e dois) dias corridos.
7.4. QUANTIDADE DE CCI:	1 (uma).
7.5. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Sobre o valor nominal unitário ou sobre o saldo do valor nominal unitário das Debêntures, incidirão juros remuneratórios equivalente a 10,75% a.a. (dez inteiros e setenta e cinco centésimos por cento ao ano), base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.
7.6. VALOR TOTAL DA CCI:	R\$ 126.131.000,00 (cento e vinte e seis milhões e cento e trinta e um mil reais)
7.7. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	IPCA mensal, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS:	(i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE JUROS REMUNERATÓRIOS:	Na periodicidade e datas previstas no Anexo II à Escritura de Emissão de Debêntures;
7.10. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO:	Na periodicidade e datas previstas no Anexo II à Escritura de Emissão de Debêntures;
7.11. LOCAL DE EMISSÃO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
7.12. DEMAIS CARACTERÍSTICAS	O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários, ora representados pela CCI, estão definidos na própria Escritura de Emissão de Debêntures.

**8. GARANTIAS:** A CCI é emitida sem garantia real imobiliária. A Escritura de Emissão de Debêntures, por sua vez, conta com a Fiança prestado pelos Fiadores, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, as Cessões Fiduciárias (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), as Aliações Fiduciárias de Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) e as Aliações Fiduciárias de Quotas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures).

---

**ANEXO II**

---

**DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA**

**OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Emissora dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 43ª e 44ª Séries da 1ª Emissão (“Emissão”) da Ourinvest Securitizadora S.A., **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de agente fiduciário e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 43ª e 44ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A., celebrado nesta data.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 43ª e 44ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”).

São Paulo, 23 de agosto de 2021.

---

**OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**

---

**ANEXO III**

---

**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Agente Fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 43ª e 44ª Séries da 1ª Emissão (“Emissão”) da Ourinvest Securitizadora S.A. (“Emissora”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 43ª e 44ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A., celebrado nesta data.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 43ª e 44ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”).

São Paulo, 23 de agosto de 2021.

---

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

## ANEXO IV

## DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foram emitidas 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei nº 10.931"), conforme alterada, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos certificados de recebíveis imobiliários da 43ª e 44ª séries da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 43ª e 44ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A., firmado em 23 de agosto de 2021 entre a Emissora e esta Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada. Regime fiduciário este ora registrado nesta Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI emitidos eletronicamente encontram-se, respectivamente, registrados e custodiadas eletronicamente nesta Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931.

São Paulo, 23 de agosto de 2021

---

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

**ANEXO V**

**DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

<b>RAZÃO SOCIAL (EMISSORA ou SPE)</b>	<b>CNPJ</b>	<b>Empreendimento</b>	<b>MATRÍCULA e CARTÓRIO</b>	<b>Possui Habite-se (ou TVO)</b>	<b>Período de alocação após a emissão</b>	<b>TOTAL</b>	<b>% SOBRE O VALOR DA EMIÇÃO</b>
<b>CAMPINAS CAPUAVA 878 EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e CAMPINAS 293 EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b>	42.938.117/0001- 60 e 42.906.050/0001- 82	<b>Empreendimento Capuava e Empreendimento Baronesa</b>	Matrículas nº 105.919, nº 58.160 e nº 61.741 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo	Não	120 (cento e vinte meses após a Emissão)	R\$168.175.000,00 (cento e sessenta e oito milhões, cento e setenta e cinco mil reais)	<b>100%</b>

**MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDEMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS: N/A**  
**EMPREENDEMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS: NÃO**



**ANEXO V (CONTINUAÇÃO)**

**DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CRI 43ª SÉRIE**

RAZÃO SOCIAL (EMISSIONORA ou SPE)	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)											
		2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
		2021	2022	2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027
CAMPINAS CAPUAVA 878 EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e CAMPINAS 293 EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	R\$ 42.044.000,00	R\$2.0 02.09 5,23	R\$2.0 02.09 5,23	R\$2.0 02.09 5,23	R\$2.0 02.09 5,23	R\$2.00 2.095,2 3	R\$2.00 2.095,2 3	R\$2.00 2.095,2 3	R\$2.00 2.095,2 3	R\$2.00 2.095,2 3	R\$2.00 2.095,2 3	R\$2.00 2.095,2 3	R\$2.00 2.095,2 3

RAZÃO SOCIAL (EMISSIONORA ou SPE)	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)							
		2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º
		S	S	S	S	S	S	S	S
		2027	2028	2028	2029	2029	2030	2030	2031

<b>CAMPINAS CAPUAVA 878 EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e CAMPINAS 293 EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b>	R\$ 42.044.000,00	R\$2.002.0 95,23	R\$2.00 2.095,2 3	R\$2.00 2.095,2 3	R\$2.00 2.095,2 3	R\$2.00 2.095,2 3	R\$2.00 2.095,2 3	R\$2.00 2.095,2 3	R\$2.00 2.095,2 3	R\$2.00 2.095,2 3	R\$2.00 2.095,2 3	R\$2.00 2.095,2 3
--	-------------------	---------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

**CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CRI 44ª SÉRIE**

RAZÃO SOCIAL (EMISSORA ou SPE)	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)											
		2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
		2021	2022	2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027
<b>CAMPINAS CAPUAVA 878 EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e CAMPINAS 293 EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b>	R\$ 126.131.000,00	R\$ 6.006. 238,0 9	R\$ 6.006. 238,0 9	R\$ 6.006. 238,0 9	R\$ 6.006. 238,0 9	R\$ 6.006.2 38,09	R\$ 6.006.2 38,09	R\$ 6.006.2 38,09	R\$ 6.006.2 38,09	R\$ 6.006.2 38,09	R\$ 6.006.2 38,09	R\$ 6.006.2 38,09	R\$ 6.006.2 38,09

RAZÃO SOCIAL (EMISSORA ou SPE)	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)							
		2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º
		S	S	S	S	S	S	S	S
		2027	2028	2028	2029	2029	2030	2030	2031



**ANEXO VI**

**Despesas Iniciais e Recorrentes**

Despesas iniciais	Agente	Base de cálculo	Valor líquido	Tributos	Valor total
Assessor Legal	Coelho Adv.	Fixo	R\$200.000,00	15%	R\$235.294,12
Fee de Emissão	Ourinvest	Fixo	R\$180.000,00	11,15%	R\$202.588,63
Coordenador Líder	Ativa	Fixo	R\$30.000,00	9,65%	R\$33.204,21
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	ANBIMA	0,0042070%	R\$3.000,00	0,00%	R\$3.000,00
Registro CRI	B3	0,023000%	R\$38.680,25	0,00%	R\$38.680,25
Registro CCI	B3	0,001100%	R\$1.849,93	0,00%	R\$1.849,93
Custódia de Debênture	B3	0,001750%	R\$2.943,06	0,00%	R\$2.943,06
Taxa de Administração (1ª parcela mensal)	Ourinvest	Fixo	R\$3.950,00	11,15%	R\$4.445,69
Escriturador (1ª parcela anual)	Oliveira Trust	Fixo	R\$12.000,00	12,15%	R\$13.659,65
Agente Fiduciário (flat)	Oliveira Trust	Fixo	R\$4.000,00	12,15%	R\$4.553,22
Agente Fiduciário (1ª parcela anual)	Oliveira Trust	Fixo	R\$17.000,00	12,15%	R\$19.351,17
Custódia das CCI (1ª parcela anual)	Oliveira Trust	Fixo	R\$2.000,00	12,15%	R\$2.276,61
Registro CCI	Oliveira Trust	Fixo	R\$1.500,00	12,15%	R\$1.707,46
Auditoria das SPEs (1ª parcela anual)	-	Fixo	R\$3.200,00	9,65%	R\$3.541,78

Despesas recorrentes	Agente	Periodicidade	Valor Líquido	Tributos	Total Geral
Taxa de Administração	Ourinvest	Mensal	3.950,00	11,15%	4.445,69
Banco Liquidante	Bradesco	Mensal	250,00	0,00%	250,00
Contabilidade	-	Mensal	250,00	0,00%	250,00
Escriturador	OT	Anual	12.000,00	12,15%	13.659,65
Agente Fiduciário	OT	Anual	17.000,00	12,15%	19.351,17
Custódia das CCI	OT	Anual	2.000,00	12,15%	2.276,61
Auditoria do Patrimônio Separado	Bakertilly	Anual	3.200,00	9,65%	3.541,78

As despesas acima serão acrescidas dos tributos, conforme o caso.

**Despesas Extraordinárias**

**A - Despesas de Responsabilidade da Devedora:**

- (i) Remuneração, por série de CRI, do agente Escriturador e do banco liquidante e todo e qualquer prestador de serviço da oferta de CRI;

- (ii) remuneração da Custodiante para as duas séries, pela (i) implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI. O valor acima será devido a cada aditamento da CCI à título de nova implantação e aditamento nos sistemas; (ii) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas semestrais no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos semestres subsequentes, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M, 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, calculada *pro rata die*, se necessário; (iii) a remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Instituição Custodiante, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso à Securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações e envio de documentos; (iv) os valores indicados nos itens “(i)” e “(ii)” acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (iii) remuneração da Instituição Custodiante para implantação e custódia das CCI Capuava e das CCI Baronesa:

Registro	1 a 30	R\$3.000,00
Registro	31 a 500	R\$75,00 por CCI
Registro	501 a 2.500	R\$50,00 por CCI
Registro	2.501 a 4.500	R\$745,00 por CCI
Registro	4.501 a 6.500	R\$30,00 por CCI
Registro	6.501 a 8.500	R\$15,00 por CCI

- (iv) a remuneração do agente fiduciário dos CRI para as duas séries de CRI: pela (i) implantação dos CRI, parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro; (ii) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas semestrais no valor de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos semestres subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI

estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão; (iii) pela verificação da destinação dos recursos da Emissão, será devido o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a cada semestre a partir da primeira verificação, até a utilização total dos recursos oriundos da presente Escritura de Emissão de Debêntures; (iv) adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) atualizada anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da emissão de CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa dos CRI, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. As parcelas acima são atualizadas anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação. Os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

- (v) despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos Documentos da Operação;

- (vi) despesas com formalização e registros, nos termos dos Documentos da Operação;
- (vii) honorários do assessor legal;
- (viii) despesas com a abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (ix) remuneração recorrente da Securitizadora, do Agente Fiduciário, da Custodiante e do Agente Escriturador, se houverem;
- (x) taxa de administração mensal, por série de CRI, devida à Securitizadora para a manutenção do Patrimônio Separado será de R\$ 1.975,00 (hum mil, novecentos e setenta e cinco reais), atualizada pelo IPCA;
- (xi) nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, será devida pela Emissora à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. Este valor será corrigido a partir da data da emissão do CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas;

**B – Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:**

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;
- (iii) as 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; e
- (v) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

**C - Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles

*\*Todos os valores serão acrescidos dos respectivos tributos incidentes os quais são: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição sobre o Lucro Líquido – CSLL, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre o custo nas alíquotas vigentes na data de pagamento.*



---

**ANEXO VIII**

---

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES  
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: à **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Endereço: Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi  
Cidade / Estado: São Paulo /SP  
CNPJ/MF n.º: 36.113.876/0004-34  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ  
CPF/ME n.º: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários  
Número da Emissão: 1ª  
Número de Séries: 43ª e 44ª  
Emissora: Ourinvest Securitizadora S.A.  
Quantidade: Serão emitidos 42.044 (quarenta e dois mil e quarenta e quatro) CRI 43ª Série e 126.131 (cento e vinte e seis mil e cento e trinta e uma) CRI 44ª Série  
Espécie: Quirografária  
Classe: Não Aplicável  
Forma: Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, 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, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 23 de agosto de 2021.

---

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

## ANEXO IX

**CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DA REMUNERAÇÃO DOS CRI 43ª SÉRIE E CRI 44ª SÉRIE**

<b>CRI SÉRIE 43ª</b>				
<b>nº</b>	<b>Data de Aniversário</b>	<b>Data de Pagamento CRI</b>	<b>Tai</b>	<b>Incorporação de juros?</b>
1	25/09/2021	27/09/2021	-	Não
2	25/10/2021	27/10/2021	-	Não
3	25/11/2021	25/11/2021	-	Não
4	25/12/2021	27/12/2021	-	Não
5	25/01/2022	26/01/2022	-	Não
6	25/02/2022	25/02/2022	-	Não
7	25/03/2022	25/03/2022	-	Não
8	25/04/2022	27/04/2022	-	Não
9	25/05/2022	25/05/2022	-	Não
10	25/06/2022	27/06/2022	-	Não
11	25/07/2022	27/07/2022	-	Não
12	25/08/2022	25/08/2022	-	Não
13	25/09/2022	27/09/2022	-	Não
14	25/10/2022	26/10/2022	-	Não
15	25/11/2022	25/11/2022	-	Não
16	25/12/2022	27/12/2022	-	Não
17	25/01/2023	25/01/2023	-	Não
18	25/02/2023	27/02/2023	-	Não
19	25/03/2023	27/03/2023	-	Não
20	25/04/2023	26/04/2023	-	Não
21	25/05/2023	25/05/2023	-	Não
22	25/06/2023	27/06/2023	-	Não
23	25/07/2023	26/07/2023	-	Não
24	25/08/2023	25/08/2023	-	Não
25	25/09/2023	27/09/2023	-	Não
26	25/10/2023	25/10/2023	-	Não
27	25/11/2023	27/11/2023	-	Não
28	25/12/2023	28/12/2023	-	Não
29	25/01/2024	25/01/2024	-	Não
30	25/02/2024	27/02/2024	-	Não
31	25/03/2024	27/03/2024	-	Não
32	25/04/2024	25/04/2024	-	Não
33	25/05/2024	27/05/2024	-	Não
34	25/06/2024	26/06/2024	-	Não
35	25/07/2024	25/07/2024	-	Não
36	25/08/2024	27/08/2024	-	Não
37	25/09/2024	25/09/2024	-	Não
38	25/10/2024	25/10/2024	-	Não
39	25/11/2024	27/11/2024	-	Não
40	25/12/2024	26/12/2024	-	Não
41	25/01/2025	27/01/2025	-	Não
42	25/02/2025	26/02/2025	-	Não

43	25/03/2025	26/03/2025	-	Não
44	25/04/2025	25/04/2025	-	Não
45	25/05/2025	27/05/2025	-	Não
46	25/06/2025	25/06/2025	-	Não
47	25/07/2025	25/07/2025	-	Não
48	25/08/2025	27/08/2025	-	Não
49	25/09/2025	25/09/2025	-	Não
50	25/10/2025	27/10/2025	-	Não
51	25/11/2025	26/11/2025	-	Não
52	25/12/2025	26/12/2025	-	Não
53	25/01/2026	27/01/2026	-	Não
54	25/02/2026	25/02/2026	8,3333%	Não
55	25/03/2026	25/03/2026	-	Não
56	25/04/2026	27/04/2026	-	Não
57	25/05/2026	27/05/2026	-	Não
58	25/06/2026	25/06/2026	-	Não
59	25/07/2026	27/07/2026	-	Não
60	25/08/2026	26/08/2026	9,0909%	Não
61	25/09/2026	25/09/2026	-	Não
62	25/10/2026	27/10/2026	-	Não
63	25/11/2026	25/11/2026	-	Não
64	25/12/2026	28/12/2026	-	Não
65	25/01/2027	27/01/2027	-	Não
66	25/02/2027	25/02/2027	10,0000%	Não
67	25/03/2027	25/03/2027	-	Não
68	25/04/2027	27/04/2027	-	Não
69	25/05/2027	26/05/2027	-	Não
70	25/06/2027	25/06/2027	-	Não
71	25/07/2027	27/07/2027	-	Não
72	25/08/2027	25/08/2027	11,1111%	Não
73	25/09/2027	27/09/2027	-	Não
74	25/10/2027	27/10/2027	-	Não
75	25/11/2027	25/11/2027	-	Não
76	25/12/2027	27/12/2027	-	Não
77	25/01/2028	26/01/2028	-	Não
78	25/02/2028	25/02/2028	12,5000%	Não
79	25/03/2028	27/03/2028	-	Não
80	25/04/2028	26/04/2028	-	Não
81	25/05/2028	25/05/2028	-	Não
82	25/06/2028	27/06/2028	-	Não
83	25/07/2028	26/07/2028	-	Não
84	25/08/2028	25/08/2028	14,2857%	Não
85	25/09/2028	27/09/2028	-	Não
86	25/10/2028	25/10/2028	-	Não
87	25/11/2028	27/11/2028	-	Não
88	25/12/2028	28/12/2028	-	Não
89	25/01/2029	25/01/2029	-	Não
90	25/02/2029	27/02/2029	16,6667%	Não
91	25/03/2029	27/03/2029	-	Não
92	25/04/2029	25/04/2029	-	Não
93	25/05/2029	25/05/2029	-	Não
94	25/06/2029	27/06/2029	-	Não

95	25/07/2029	25/07/2029	-	Não
96	25/08/2029	27/08/2029	20,0000%	Não
97	25/09/2029	26/09/2029	-	Não
98	25/10/2029	25/10/2029	-	Não
99	25/11/2029	27/11/2029	-	Não
100	25/12/2029	27/12/2029	-	Não
101	25/01/2030	25/01/2030	-	Não
102	25/02/2030	27/02/2030	25,0000%	Não
103	25/03/2030	27/03/2030	-	Não
104	25/04/2030	25/04/2030	-	Não
105	25/05/2030	27/05/2030	-	Não
106	25/06/2030	26/06/2030	-	Não
107	25/07/2030	25/07/2030	-	Não
108	25/08/2030	27/08/2030	33,3333%	Não
109	25/09/2030	25/09/2030	-	Não
110	25/10/2030	25/10/2030	-	Não
111	25/11/2030	27/11/2030	-	Não
112	25/12/2030	26/12/2030	-	Não
113	25/01/2031	27/01/2031	-	Não
114	25/02/2031	28/02/2031	50,0000%	Não
115	25/03/2031	26/03/2031	-	Não
116	25/04/2031	25/04/2031	-	Não
117	25/05/2031	27/05/2031	-	Não
118	25/06/2031	25/06/2031	-	Não
119	25/07/2031	25/07/2031	-	Não
120	25/08/2031	27/08/2031	100,0000%	Não

<b>CRI Série 44<sup>a</sup></b>				
<b>nº</b>	<b>Data de Aniversário</b>	<b>Data de Pagamento CRI</b>	<b>Tai</b>	<b>Incorporação de juros?</b>
1	25/09/2021	27/09/2021	-	Sim
2	25/10/2021	27/10/2021	-	Sim
3	25/11/2021	25/11/2021	-	Sim
4	25/12/2021	27/12/2021	-	Sim
5	25/01/2022	26/01/2022	-	Sim
6	25/02/2022	25/02/2022	-	Sim
7	25/03/2022	25/03/2022	-	Não
8	25/04/2022	27/04/2022	-	Não
9	25/05/2022	25/05/2022	-	Não
10	25/06/2022	27/06/2022	-	Não
11	25/07/2022	27/07/2022	-	Não
12	25/08/2022	25/08/2022	-	Não
13	25/09/2022	27/09/2022	-	Não
14	25/10/2022	26/10/2022	-	Não
15	25/11/2022	25/11/2022	-	Não
16	25/12/2022	27/12/2022	-	Não
17	25/01/2023	25/01/2023	-	Não
18	25/02/2023	27/02/2023	-	Não
19	25/03/2023	27/03/2023	-	Não
20	25/04/2023	26/04/2023	-	Não
21	25/05/2023	25/05/2023	-	Não
22	25/06/2023	27/06/2023	-	Não

23	25/07/2023	26/07/2023	-	Não
24	25/08/2023	25/08/2023	-	Não
25	25/09/2023	27/09/2023	-	Não
26	25/10/2023	25/10/2023	-	Não
27	25/11/2023	27/11/2023	-	Não
28	25/12/2023	28/12/2023	-	Não
29	25/01/2024	25/01/2024	-	Não
30	25/02/2024	27/02/2024	-	Não
31	25/03/2024	27/03/2024	-	Não
32	25/04/2024	25/04/2024	-	Não
33	25/05/2024	27/05/2024	-	Não
34	25/06/2024	26/06/2024	-	Não
35	25/07/2024	25/07/2024	-	Não
36	25/08/2024	27/08/2024	-	Não
37	25/09/2024	25/09/2024	-	Não
38	25/10/2024	25/10/2024	-	Não
39	25/11/2024	27/11/2024	-	Não
40	25/12/2024	26/12/2024	-	Não
41	25/01/2025	27/01/2025	-	Não
42	25/02/2025	26/02/2025	-	Não
43	25/03/2025	26/03/2025	-	Não
44	25/04/2025	25/04/2025	-	Não
45	25/05/2025	27/05/2025	-	Não
46	25/06/2025	25/06/2025	-	Não
47	25/07/2025	25/07/2025	-	Não
48	25/08/2025	27/08/2025	-	Não
49	25/09/2025	25/09/2025	-	Não
50	25/10/2025	27/10/2025	-	Não
51	25/11/2025	26/11/2025	-	Não
52	25/12/2025	26/12/2025	-	Não
53	25/01/2026	27/01/2026	-	Não
54	25/02/2026	25/02/2026	8,3333%	Não
55	25/03/2026	25/03/2026	-	Não
56	25/04/2026	27/04/2026	-	Não
57	25/05/2026	27/05/2026	-	Não
58	25/06/2026	25/06/2026	-	Não
59	25/07/2026	27/07/2026	-	Não
60	25/08/2026	26/08/2026	9,0909%	Não
61	25/09/2026	25/09/2026	-	Não
62	25/10/2026	27/10/2026	-	Não
63	25/11/2026	25/11/2026	-	Não
64	25/12/2026	28/12/2026	-	Não
65	25/01/2027	27/01/2027	-	Não
66	25/02/2027	25/02/2027	10,0000%	Não
67	25/03/2027	25/03/2027	-	Não
68	25/04/2027	27/04/2027	-	Não
69	25/05/2027	26/05/2027	-	Não
70	25/06/2027	25/06/2027	-	Não
71	25/07/2027	27/07/2027	-	Não
72	25/08/2027	25/08/2027	11,1111%	Não
73	25/09/2027	27/09/2027	-	Não
74	25/10/2027	27/10/2027	-	Não

75	25/11/2027	25/11/2027	-	Não
76	25/12/2027	27/12/2027	-	Não
77	25/01/2028	26/01/2028	-	Não
78	25/02/2028	25/02/2028	12,5000%	Não
79	25/03/2028	27/03/2028	-	Não
80	25/04/2028	26/04/2028	-	Não
81	25/05/2028	25/05/2028	-	Não
82	25/06/2028	27/06/2028	-	Não
83	25/07/2028	26/07/2028	-	Não
84	25/08/2028	25/08/2028	14,2857%	Não
85	25/09/2028	27/09/2028	-	Não
86	25/10/2028	25/10/2028	-	Não
87	25/11/2028	27/11/2028	-	Não
88	25/12/2028	28/12/2028	-	Não
89	25/01/2029	25/01/2029	-	Não
90	25/02/2029	27/02/2029	16,6667%	Não
91	25/03/2029	27/03/2029	-	Não
92	25/04/2029	25/04/2029	-	Não
93	25/05/2029	25/05/2029	-	Não
94	25/06/2029	27/06/2029	-	Não
95	25/07/2029	25/07/2029	-	Não
96	25/08/2029	27/08/2029	20,0000%	Não
97	25/09/2029	26/09/2029	-	Não
98	25/10/2029	25/10/2029	-	Não
99	25/11/2029	27/11/2029	-	Não
100	25/12/2029	27/12/2029	-	Não
101	25/01/2030	25/01/2030	-	Não
102	25/02/2030	27/02/2030	25,0000%	Não
103	25/03/2030	27/03/2030	-	Não
104	25/04/2030	25/04/2030	-	Não
105	25/05/2030	27/05/2030	-	Não
106	25/06/2030	26/06/2030	-	Não
107	25/07/2030	25/07/2030	-	Não
108	25/08/2030	27/08/2030	33,3333%	Não
109	25/09/2030	25/09/2030	-	Não
110	25/10/2030	25/10/2030	-	Não
111	25/11/2030	27/11/2030	-	Não
112	25/12/2030	26/12/2030	-	Não
113	25/01/2031	27/01/2031	-	Não
114	25/02/2031	28/02/2031	50,0000%	Não
115	25/03/2031	26/03/2031	-	Não
116	25/04/2031	25/04/2031	-	Não
117	25/05/2031	27/05/2031	-	Não
118	25/06/2031	25/06/2031	-	Não
119	25/07/2031	25/07/2031	-	Não
120	25/08/2031	27/08/2031	100,0000%	Não

---

**ANEXO X**

---

**FATORES DE RISCO**

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

**1. RISCOS RELACIONADOS À SECURITIZAÇÃO E AO REGIME FIDUCIÁRIO**

1.1. Desenvolvimento recente da securitização de Créditos Imobiliários: a A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (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, com aproximadamente quinze anos de existência no país, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores.

1.2. Não há jurisprudência consolidada acerca da securitização: a estrutura jurídica do CRI e o modelo desta operação financeira considera um conjunto de obrigações estipuladas entre as partes por meio de contratos e títulos de crédito, com base na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade na utilização desta alternativa de financiamento e da falta de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderão ser verificados efeitos adversos e perdas por parte dos Titulares de CRI em razão de discussões quanto à eficácia das obrigações previstas na estrutura adotada para os CRI, na eventual discussão quanto à aplicabilidade ou exigibilidade de quaisquer de seus termos e condições em âmbito judicial.

1.3. Decisões judiciais relacionadas à Medida Provisória 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos dos CRI: a Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, estabelece que as normas que disciplinam a afetação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, o qual permanece respondendo pelos débitos acima referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto da afetação. Não há como garantir que os recursos decorrentes das Debêntures não possam ser alcançados pelos credores dos débitos de natureza fiscal, trabalhista e previdenciário da Emissora ou do mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as

normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Nesse caso, os titulares desses créditos concorrerão com os titulares de CRI pelos recursos do Patrimônio Separado e este pode não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

## **2. RISCOS RELACIONADOS AOS CRI, ÀS DEBÊNTURES E À OFERTA**

2.1. Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI - Pessoas Físicas: 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. 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. Adicionalmente, está sob discussão a conversão em lei da Medida Provisória nº 694/2015 que extingue a isenção tributária para os Titulares de CRI que sejam pessoas físicas. Caso referida medida provisória seja convertida em lei, os Titulares de CRI que sejam pessoas físicas poderão ser prejudicados, tendo em vista que não haverá isenção tributária.

2.2. Eventuais Divergências na Interpretação das Normas Tributárias Aplicáveis: Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Além disso, não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação dos CRI no mercado secundário e dessa modalidade de operação estruturada em geral. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação dos CRI, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei nº 11.033; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei nº 8.383, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo inciso II do caput do artigo 2º da Lei nº 11.033. Tampouco há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Secretaria da Receita Federal. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais a respeito da operação poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

2.3. Falta de Liquidez dos CRI no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI não opera de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado forte para negociação dos CRI, a permitir sua alienação pelos investidores, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário e deve estar ciente da eventual necessidade de manutenção do seu investimento nos CRI até a Data de Vencimento. Adicionalmente, considerando que poderá ser aceita a



participação de investidores que sejam pessoas vinculadas, sujeitas às regras e restrições previstas nos Documentos da Oferta, tal situação poderá ser agravada pela participação de pessoas vinculadas na Oferta, o que poderá resultar em redução adicional da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário.

2.4. O vencimento antecipado, a ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado poderá acarretar o pagamento antecipado das Debêntures e o Resgate Antecipado dos CRI: Caso se verifique qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, as Debêntures deverão ser pagas antecipadamente, com o consequente Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, o que poderá causar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Por fim, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Geral que deliberará sobre os Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

Em qualquer desses casos, poderá haver Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI com diminuição do horizonte de investimento e consequentes perdas financeiras aos Titulares de CRI, inclusive por tributação.

2.5. Quórum de deliberação na Assembleia Geral: as deliberações tomadas em Assembleias Gerais serão aprovadas pela maioria dos Titulares de CRI em Circulação, e, em certos casos, exigirão um quórum de maioria simples ou qualificado conforme estabelecido neste Termo de Securitização. O Titular do CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste um voto desfavorável, não compareça à Assembleia Geral ou se abstenha de votar, não existindo qualquer mecanismo para o resgate, a amortização ou a venda compulsória no caso de dissidência em determinadas matérias submetidas à deliberação pela Assembleia Geral. Há também o risco de o quórum de instalação ou deliberação de determinada matéria não ser atingido e, dessa forma, os Titulares de CRI poderão ter dificuldade de, ou não conseguirem, deliberar matérias sujeitas à Assembleia Geral.

2.6. Prestadores de serviços dos CRI: a Emissora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI, a Emissora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

2.7. Risco associado à contratação de Auditor Independente do Patrimônio Separado. A Emissora substituirá a cada 5 (cinco) anos o Auditor Independente do Patrimônio Separado sem que gere a obrigação de aditar o presente Termo e independentemente de necessidade de realização de Assembleia Geral. A contratação de novo Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá alterar o escopo do trabalho, a qualidade do trabalho, bem como a remuneração devida.

2.8. Riscos associados à guarda dos documentos que evidenciam a regular constituição dos direitos creditórios vinculados às Debêntures: a Emissora contratará o Custodiante para a guarda dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A eventual perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá causar efeitos materiais adversos para os Titulares de CRI.

2.9. Inadimplência das Debêntures: a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI, inclusive a de pagamento de Despesas e Despesas Extraordinárias, caso a Devedora não o faça diretamente, depende do adimplemento pela Devedora das obrigações assumidas nas Debêntures. 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 das Debêntures pela Devedora, em tempo suficiente para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Não há quaisquer garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial das Debêntures terão um resultado positivo aos Titulares do CRI, e mesmo nesse caso, não se pode garantir seja suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora de acordo com a Escritura de Emissão de Debêntures. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações perante os Titulares do CRI.

2.10. O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI: o pagamento da Remuneração dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora das Debêntures. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, da exposição ao seu risco de crédito ou em decorrência de fatores imprevisíveis que poderão afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

2.11. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários: A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17 e Lei 9.514/97, são responsáveis, conforme o caso, por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos titulares de CRI. A não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou em caso de perda dos Documentos Comprobatórios, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

2.12. Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou eventos de vencimento antecipado das Debêntures poderão provocar efeitos adversos sobre o pagamento dos CRI: na ocorrência de: (i) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou (ii) Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, com o consequente obrigação de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, (a) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os titulares de CRI; ou (b) os Titulares de CRI poderão passar a ser detentores das Debêntures proporcionais a quantidade de CRI que possuíam, sendo que nesta situação (b.1) a isenção fiscal prevista para os CRI

não mais seria aplicável; e (b.2) as Debêntures, por ser tratar de oferta privada, não poderão ser negociadas no mercado secundário e os investidores poderão ficar sujeitos exclusivamente ao risco de crédito da Devedora.

2.13. Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures: Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os titulares poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

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

2.15. Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade. As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às Datas de Pagamento dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para quitar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora honrar suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.

2.16. Risco de concentração de devedores e dos Créditos Imobiliários. Os CRI são concentrados em apenas 1 (um) devedor, o qual origina os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures. A ausência de diversificação dos devedores dos Créditos Imobiliários representa risco adicional para os investidores e pode provocar um efeito adverso aos Titulares de CRI.

2.17. Risco da ausência de coobrigação da Emissora. 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 investidores dos montantes devidos depende exclusivamente do adimplemento dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

2.18. Possibilidade do pagamento de despesas diretamente pelos Titulares dos CRI, no caso de insuficiência do Fundo de Despesa e do Patrimônio Separado. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Fundo de Despesa e o Patrimônio Separado sejam insuficientes para arcar com as despesas, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora.

2.19. Risco de Resgate Antecipado. A ocorrência de eventos que ocasionem o Resgate Antecipado dos CRI, independentemente do pagamento de qualquer multa, penalidade, indenização, poderá ocasionar o recebimento antecipado, pelos Titulares de CRI, dos valores investidos nos CRI, podendo os Titulares de CRI ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos. Neste caso, os Titulares de CRI deixarão de receber a rentabilidade que estes CRI poderiam vir a lhes proporcionar caso não tivessem sido pré-pagos. Adicionalmente, a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

2.20. COVID-19: Considerando a declaração de pandemia da Organização Mundial de Saúde em relação ao vírus COVID-19, bem como todas as medidas adotadas pelo Brasil e pelo mundo que podem afetar diretamente a economia, poderão ocorrer oscilações substanciais no mercado de capitais local e internacional, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI da presente Emissão dificultando também o mercado secundário destes títulos. Assim sendo, não há como se prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia.

2.21. Risco de Desapropriação dos lotes Objeto do Empreendimento Capuva e do Empreendimento Baronesa: Um ou mais imóveis do Empreendimento Capuav e/ou do Empreendimento Baronesa poderão ser desapropriados, 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.

2.22. Risco de Insuficiência Fundos: A fonte de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorre direta: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da eventual suficiência de recursos no Patrimônio Separado. Caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

2.23. Risco Relativo ao Desenvolvimento Imobiliário: O Empreendimento Capuava e o Empreendimento Baronesa encontram-se em fase inicial de desenvolvimento. O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para conclusão do empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações, licenças ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente a finalização e vendas das unidades do Empreendimento Capuava e/ou do Empreendimento Baronesa.

2.24. Risco de Insuficiência de Falência dos Fiadores Pessoas Jurídicas: Diante da Fiança prestada pela SPE Capuava, pela SPE Baronesa, pela Lote 5 Participações e pela Jodil, nos termos dos artigos 296 e

297 do Código Civil, ainda que por período determinado, caso a SPE Capuava, a SPE Baronesa, a Lote 5 Participações e a Jodil careça de fundos ou entre em processo falimentar ao longo desse período, a referida garantia poderá não ser honrada.

2.25. Risco relacionado à capacidade de pagamento dos Fiadores Pessoas Físicas: Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, os Fiadores, pessoas físicas, poderão ser demandados a realizar o pagamento integral e tempestivo da totalidade das Obrigações Garantidas. Contudo, fatores adversos poderão afetar diretamente a sua capacidade em honrar suas obrigações decorrentes da Fiança.

2.26. Risco de Falecimento dos Fiadores: Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures os Fiadores poderão ser demandados a adimplir com os pagamentos de principal, juros e demais encargos no caso de inadimplemento pela Devedora. Na hipótese de falecimento dos Fiadores, conforme o caso, não ocorrerá a substituição de referida garantia, o que poderá prejudicar eventual recuperação tempestiva e satisfatória dos valores investidos pelos Titulares de CRI.

2.27. Riscos relativos à Cessão Fiduciária: Na Data da Integralização dos CRI, os recebíveis decorrentes da Cessão Fiduciária ainda não terão sido constituídos, pois trata-se de cessão fiduciária de créditos futuros.

2.28. Risco de não constituição das Garantias: A constituição das Garantias, não é condição para a liquidação financeira dos CRI. Sendo assim, como a subscrição e integralização dos CRI ocorrerá sem que tenha ocorrido o registro das Garantias de acordo com o previsto na legislação aplicável para sua constituição, os Titulares de CRI assumirão o risco de que eventual excussão dessas Garantias seja prejudicada pela ausência de tais registros. Na data de assinatura deste Termo de Securitização a Escritura de Emissão objeto da Fiança e do lastro, os Contratos de Garantia e os atos societários que aprovaram a emissão das Debêntures, a outorga da Fiança e demais Garantias, conforme o caso, não estão registrados nos cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis e juntas comerciais competentes. Dessa forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso os registros não sejam concluídos de forma que as Garantias, em conjunto, poderão ser insuficientes na data da excussão e poderão importar em prejuízos aos Investidores.

2.29. Risco relativos ao Imóvel Capuava: Nesta data o Imóvel Capuava encontra-se onerado em hipoteca ao Banco Bradesco S.A. O Pagamento do Preço de Aquisição Capuava (conforme definido na Escritura de Emissão, será realizado, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, diretamente ao Banco Bradesco S.A. Atrasos na solicitação de baixa e respectiva baixa da hipoteca acima mencionada poderão prejudicar a constituição da Alienação Fiduciária Capuava e consequentemente a garantia prestada à Securitizadora na qualidade de debenturista das Debêntures e, por sua vez, os Titulares de CRI.

2.30. Risco relativos ao Imóvel Baronesa (matrícula 58.160): Nesta data, a matrícula nº 58.160 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo encontrasse gravada com bloqueio judicial (conforme AV.11/58.160) em virtude de ordem judicial expedida pelo Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (“Juízo de Campinas”) no âmbito do processo nº 1031781-11.2019.8.26.0114. O Juízo de Campinas expediu nova ordem judicial ao 1º Oficial de

Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo solicitando o levantamento do bloqueio ora mencionado. Atrasos pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo no levantamento do bloqueio judicial poderá afetar a constituição da Alienação Fiduciária Baronesa de forma tempestiva e consequentemente garantia prestada à Securitizadora na qualidade de debenturista das Debêntures e, por sua vez, os Titulares de CRI.

2.31. Risco relativos ao Imóvel Baronesa (matrícula 61.741): Nesta data, a matrícula nº 61.741 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, encontra-se gravada (conforme R.8/61.741) com cláusula resolutiva expressa até a averbação de pagamento do preço total de aquisição, pela Jodil, da referida matrícula. O protocolo de solicitação de baixa do referido gravame já foi solicitado ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo. Atrasos pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo no levantamento do referido gravame poderá afetar a constituição da Alienação Fiduciária Baronesa de forma tempestiva e consequentemente garantia prestada à Securitizadora na qualidade de debenturista das Debêntures e, por sua vez, os Titulares de CRI.

2.32. Risco relativos à Recuperação Judicial de determinadas empresas integrantes do grupo econômico do qual o Sr. João Faria é parte: O Sr. João Faria (CNPJ de produtor rural), bem como determinadas sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (Terra Forte Exportação e Importação de Café Ltda. – Em Recuperação Judicial, Jodil Agropecuária e Participações Ltda. – Em Recuperação Judicial, Jodil Participações Ltda. – Em Recuperação Judicial (“Empresas em Recuperação Judicial”) estão em processo de recuperação judicial nos termos do processo nº 1001471-18.2019.8.26.0568 junto a 1ª Vara Civil da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo. Desta forma, credores do Sr. João Faria e das Empresas em Recuperação Judicial, poderão tentar acessar o patrimônio pessoal do Sr. João Faria bem como o patrimônio da Jodil. Caso esses credores sejam bem sucedidos, o patrimônio do Sr. João Faria e/ou da Jodil poderão não ser suficientes para fazer frente à Fiança prestada no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures. Adicionalmente, a alienação do Imóvel Capuava e do Imóvel Baronesa também poderão ser objeto de questionamentos por credores das Empresas em Recuperação Judicial. Caso esses credores sejam bem sucedidos, as garantias consubstanciada nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis poderão ser afetadas.

2.33. Risco relacionado à Auditoria Legal: A auditoria legal realizada no âmbito da Emissão teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Devedora e/ou aos Fiadores. Caso fosse adotada auditoria mais ampla, poderiam ter sido detectadas contingências referentes à Devedora e/ou aos Fiadores que poderiam, eventualmente, trazer impactos negativos à Emissão.

Adicionalmente, até a presente data, não foram fornecidas às seguintes informações relacionadas a: (i) 1 (um) processo identificado na Certidão dos distribuidores de falências e processos de recuperação da Justiça Estadual de Campinas em face do Sr. João Faria; (ii) 1 (um) processo identificação na Certidão dos distribuidores de processos cíveis, criminais e execuções fiscais da Justiça Federal (1ª a 2ª instância), em face do Sr. João Faria; (iii) 147 (cento e quarenta e sete) processos identificados na Certidão de distribuição da Justiça do Trabalho (1ª a 2ª instância) do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª, 3ª e 15ª região, em face do Sr. João Faria; (iv) 19 (dezenove) processos identificados na Certidão de Autos de

Infração da Delegacia Regional do Trabalho/Superintendência Regional do Trabalho, em face do Sr. João Faria; (v) 57 (cinquenta e sete) processos identificados na Certidão de Autos de Infração da Delegacia Regional do Trabalho/Superintendência Regional do Trabalho, em face do Sr. João Faria; e (vi) 5 (cinco) processos identificados na Certidão dos distribuidores de processos cíveis da Justiça Estadual (1ª a 2ª instância) de São Paulo, em face da Jodil.

Foram identificadas 20 (vinte) execuções de títulos extrajudiciais em face do Sr. João Faria, das quais: (i) 7 (sete) encontram-se suspensas aguardando cumprimento de acordo, sendo elas: (1) execução fundada em Adiantamento de Contrato de Câmbio (“ACC”) movida pelo Banco Industrial do Brasil S.A. (“BIB”) no valor de R\$11.038.954,35; (2) execução fundada em ACC movida pelo BIB no valor de R\$7.245.452,61; (3) execução fundada em ACC movida pelo BIB no valor de R\$10.613.700,00 (4) execução fundada em Cédula de Crédito Bancária (“CCB”) movida pelo Banco Fibra S.A. no valor de R\$1.615.214,56; (5) execução fundada em ACC movida pelo Banco Safra S.A. (“Safra”) no valor de R\$12.222.594,39; (6) execução fundada em Contrato de Câmbio movida pelo Safra no valor de R\$14.617.020,78; e (7) execução fundada em ACC movida pelo BIB no valor de R\$3.768.772,67; (ii) 1 (uma) encontra-se suspensa apenas em face do Sr. João Faria, sendo ela, execução fundada em ACC movida pelo Banco Cargil S.A. no valor de R\$112.096.674,15; e (iii) 12 (doze) encontram-se em curso regular (sem efeito suspensivo), sendo elas: (1) execução fundada em CCB movida pelo Banco Rabobank International Brasil S.A. (“Rabobank”) no valor de R\$ 21.035,44; (2) execução fundada em Contrato de Câmbio movida pelo Banco Original S.A. no valor de R\$ 10.398.233,07; (3) execução fundada em Contrato de Câmbio movida pelo Banco BMG S.A. no valor de R\$ 13.794.130,15; (4) execução fundada em ACC movida pelo Banco Alfa de Investimento S.A. no valor de R\$ 10.461.640,46; (5) execução fundada em Cédula de Crédito à Exportação movida pelo Banco Santander S.A. no valor de R\$27.652.333,27; (6) execução fundada em ACC movida pelo Banco Votorantim S.A. no valor de R\$ 11.616.000,00; (7) execução fundada em Contrato de Câmbio movida pelo Rabobank no valor de R\$ 118.613.571,10; (8) execução fundada em CCB movida pelo Rabobank no valor de R\$ 2.434.154,60; (9) execução fundada em Instrumentos Particulares de Confissão de Dívida movida pela Compass Minerals América do Sul Indústria e Comércio S.A. no valor de R\$ 737.440,05; (10) execução fundada em Contrato por Liquidação Financeira movida pela Via Verde Agroindustrial Ltda. no valor de R\$ 266.082,67; (11) execução fundada em ACC movida pelo Banco Fibra S.A. no valor de R\$ 23.831.687,51; e (12) execução fundada em CCB movida pelo Rabobank no valor de R\$118.613.571,10.

2.34. Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

### **3. RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA**

3.1. Riscos associados à ausência e/ou insuficiência de seguro para as atividades da Devedora. A manutenção de seguros de obra cujos valores podem se mostrar insuficientes para a proteção de perdas relevantes, assim como a ausência de cobertura para determinados tipos de perda (atos de terrorismo, guerras e revoluções civis), podem acarretar efeito adverso à situação financeira da Devedora.

3.2. Escopo limitado da auditoria jurídica. A auditoria legal realizada no âmbito da presente Oferta teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Devedora. Caso tivesse sido realizado um procedimento mais amplo de auditoria legal, poderiam ter sido detectadas contingências referentes à Devedora que podem, eventualmente, trazer prejuízos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, não foram apresentadas as Certidões de Tributos Imobiliários do Município de São Paulo do Sr. Ricardo Setton, Sr. Arthur Braga e do Sr. Astério Safatle. Caso tais certidões tivessem sido apresentadas poderiam ter sido identificados passivos poderiam afetar diretamente a sua capacidade em honrar as obrigações decorrentes da Fiança por eles prestada.

3.3. Potenciais divergências na provisão para contingências de processos judiciais. Eventuais falhas ou divergências na avaliação ou na estimativa de suas provisões ou na sua divulgação ou a existência de contingências não provisionadas poderão ter impactos na Devedora e afetar adversamente sua capacidade de adimplir as obrigações, com efeitos inclusive em relação a resultados futuros ou o cumprimento de suas obrigações na qualidade de devedor perante as Debêntures.

3.4. 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. 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.

3.5. A emissão das Debêntures poderá representar parcela substancial da dívida total da Devedora: Não há garantia de que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito das Debêntures. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito das Debêntures, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

3.6. Financiamentos em condições aceitáveis podem não estar disponíveis para atender as necessidades futuras de capital da Devedora: As condições econômicas e financeiras globais continuam voláteis. Se linhas de crédito não estiverem disponíveis quando necessário, ou se estiverem disponíveis apenas em condições desfavoráveis, a Devedora poderá enfrentar dificuldades para atender suas necessidades de capital, aproveitar oportunidades de negócio ou reagir a pressões competitivas, o que pode afetar de forma adversa seus negócios, condição financeira e rentabilidade. A Devedora também poderá precisar de recursos adicionais para crescer e expandir suas operações, que espera financiar



através de seu fluxo de caixa operacional. A Devedora poderá ainda procurar novas formas de liquidez adicional por meio de empréstimos bancários convencionais ou de dívida ou emissão de valores mobiliários em mercados privados ou públicos. A Devedora não pode fornecer qualquer garantia de que fluxos de caixa provenientes de suas operações serão suficientes para financiar seus investimentos ou que será capaz de obter fundos adicionais dos mercados financeiros. Se a Devedora não for capaz de gerar fluxos de caixa ou levantar fundos adicionais suficientes para cobrir seus investimentos, poderá não alcançar as eficiências operacionais desejadas ou não executar totalmente os seus planos de expansão, o que poderá impactar em sua competitividade e, portanto, os resultados de suas operações.

3.7. A Devedora está sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial: ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora está sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos termos da Escritura de Emissão e, conseqüentemente, dos CRI. Os CRI são quirografários e não contam com qualquer garantia adicional prestada pela Devedora e/ou pela Emissora.

3.8. Auditoria jurídica realizada na Devedora. No âmbito da auditoria jurídica foi identificada a ação penal nº 0050805-45.2016.8.26.0050 perante a 2ª Vara de Crimes Tributários, Organização Criminosa e Lavagem de Bens e Valores da Capital do Foro Central Criminal Barra Funda, onde determinados Fiadores (na qualidade de representantes legais da Kalapalo Empreendimentos Imobiliários Ltda.) teriam supostamente oferecido vantagem indevida a fiscais da Prefeitura de São Paulo, com o fim de elidir pagamento de parte do ISS devido e de que fosse expedido o “Habite-se”. Caso determinados Fiadores sejam condenados em referida ação penal o pagamento de multa poderá afetar diretamente a sua capacidade em honrar as obrigações decorrentes da Fiança além de danos à imagem dos Fiadores e da Devedora.

#### **4. RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA**

4.1. Manutenção do registro de companhia aberta: a atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI.

4.2. O Objeto da Companhia Securitizadora e o Patrimônio Separado: a Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer Créditos Imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que,

nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados.

4.3. Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado: a responsabilidade da Emissora se limita ao que dispõe o parágrafo único do artigo 12, da Lei 9.514, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Emissora (e não o Patrimônio Separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os titulares de CRI e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 12, da Lei 9.514.

4.4. A administração da Emissora: A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social, dentre outros, a aquisição e securitização de quaisquer Créditos Imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Emissora, dos créditos imobiliários por parte dos devedores ou coobrigados, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados, de modo que não há qualquer garantia que os investidores nos CRI receberão a totalidade dos valores investidos.

Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

4.5. Crescimento da Emissora e de seu capital: o capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

4.6. Importância de uma equipe qualificada: a perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico destes

produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

4.7. Originação de novos negócios ou redução de demanda por CRI: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação à Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

4.8. 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 que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI.

## **RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS**

4.9. Intervenção do Governo Brasileiro na Economia: o Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outras medidas que podem ter um Efeito Adverso Relevante nas atividades da Emissora, da Devedora e das demais participantes da Oferta. A inflação e algumas medidas governamentais destinadas ao combate ou ao controle do processo inflacionário geraram, no passado, Significativos efeitos sobre a economia brasileira, inclusive o aumento das taxas de juros, a mudança das políticas fiscais, o controle de preços e salários, a desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações. As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da Oferta poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças nas políticas ou normas que venham a afetar os fatores acima mencionados ou outros fatores no futuro poderá contribuir para um aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Tal incerteza e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora, o que poderá afetar a capacidade de adimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os investimentos realizados pelos titulares dos CRI.

4.10. Política Monetária Brasileira: o Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos se retraem. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor agrícola e nos negócios da Devedora, da Emissora e dos demais participantes da Oferta, o que pode afetar a capacidade de produção e de fornecimento e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento dos CRI. Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora e/ou para a Devedora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem o benefício tributário aos investidores dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem a capacidade de pagamentos das empresas.

4.11. Ambiente Macroeconômico Internacional e Efeitos Decorrentes do Mercado Internacional: Os valores de títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais brasileiro são influenciados pela percepção de risco do Brasil, de outras economias emergentes e da conjuntura econômica internacional. A deterioração da boa percepção dos investidores internacionais em relação à conjuntura econômica brasileira poderá ter um efeito adverso sobre a economia nacional e os títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Diferentes condições econômicas em outros países podem provocar reações dos investidores, reduzindo o interesse pelos investimentos no mercado brasileiro, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro. A restrição do crédito internacional pode causar aumento do custo para empresas que têm receitas atreladas a moedas estrangeiras, reduzindo a qualidade de crédito de potenciais tomadoras de recursos através dos CRI, e causando, por conseqüência, um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros e no preço de mercado dos CRI. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

4.12. A instabilidade política pode ter um impacto adverso sobre a economia brasileira: No passado, o desempenho da economia brasileira sofreu os efeitos da situação política do país. Historicamente, crises e escândalos políticos têm afetado a confiança dos investidores e do público em geral e dificultado o

desenvolvimento econômico, prejudicando os preços dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Não se sabe se as políticas a serem adotadas pelo governo brasileiro afetarão negativamente a economia, os negócios e/ou o desempenho financeiro da Devedora. Incertezas, escândalos políticos, instabilidade social e outros acontecimentos políticos ou econômicos podem ter um efeito adverso sobre a Devedora e, conseqüentemente, sobre o pagamento dos CRI.

4.13. Acontecimentos recentes no Brasil: Os investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar, o que pode afetar negativamente a Devedora. A classificação de crédito do Brasil enquanto nação (*sovereign credit rating*), foi recentemente rebaixada pela Standard & Poor's, pela Fitch e pela Moody's, o que pode contribuir para um enfraquecimento da economia brasileira, bem como pode aumentar o custo da tomada de empréstimos pela Devedora. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e conseqüentemente sua capacidade de pagamento.

4.14. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora e da Emissora, seus resultados e operações: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora, seus resultados e operações. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando o desempenho da economia do país. A crise política afetou a confiança dos investidores e a população em geral, o que resultou na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Além disso, as investigações de operações atualmente em curso, tais como "Operação Lava Jato" podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios da Devedora e da Emissora. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações.

O potencial resultado destas investigações é incerto, mas elas já tiveram um impacto negativo sobre a percepção geral de mercado da economia brasileira. Não se pode assegurar que as investigações não resultarão em uma maior instabilidade política e econômica ou que novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas não surgirão no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não se pode prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Emissora e da Devedora e, portanto, em relação a esta, sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários.

\* \* \* \*