



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 33ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 12.320.349/0001-90

Celebrado entre

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

na qualidade de Emissora

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

na qualidade de Agente Fiduciário



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

SEÇÃO I – PARTES

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

OURINVEST SECURITIZADORA S.A., pessoa jurídica constituída sob a forma de sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos; e

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-0004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos.

Resolvem firmar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 33ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A.*, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, de acordo com a Lei nº 9.514, a Instrução CVM nº 414 e a Instrução CVM nº 476, conforme os termos e condições a seguir descritos:

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS

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

“ Agente de Avaliação ”	É a empresa especializada que será contratada para realização de avaliações do Imóvel e/ou das Quotas, bem como para medição da evolução das obras no Empreendimento Destinatário e emissão do Relatório de Medição de Obra, a qual será escolhida dentre as empresas listadas na CCB.
“ Agente Fiduciário ”	A H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda , qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização.
“ Alienação Fiduciária de Imóvel ”	A alienação fiduciária sobre o Imóvel (e sobre as Unidades), a ser constituída pela Devedora, como proprietária e fiduciante, em benefício da Emissora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, de acordo com as regras estabelecidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
“ Alienação Fiduciária de Quotas ”	A alienação fiduciária sobre a totalidade das Quotas do capital social da Devedora, a ser constituída pelas Quotistas, como titulares das



	Quotas e fiduciantes, em benefício da Emissora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, de acordo com as regras estabelecidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Aplicações Financeiras Permitidas”	Investimentos em (1) certificados de depósito bancário (CDB) emitidos pelas Instituição Financeiras Permitidas; (2) operações compromissadas emitidas pelas Instituições Financeiras Permitidas, (3) fundos de investimento referenciado DI administrados pelas Instituição Financeiras Permitidas; e/ou (4) títulos públicos emitidos pelo Banco Central do Brasil ou Tesouro Nacional.
“Assembleia Geral”	A assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme prevista na Cláusula Décima Quarta deste Termo de Securitização.
“Atualização Monetária”	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente, a partir da Data de Primeira Integralização, pela variação acumulada do IPCA, nos termos da Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.
“Aval”	A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas, nos termos da CCB.
“Avalistas”	A RYPE Participações e Empreendimentos Ltda. , a Rofer Incorporadora Ltda. , a Sr. ^a Rita de Cássia Yazbek , o Sr. Renato Genioli Junior , o Sr. Fernando Naji Nahas e o Sr. Jean Daher , todos devidamente qualificados na CCB e todos indicados como avalistas na CCB e nos demais Documentos da Operação.
“BACEN”	O Banco Central do Brasil.
“B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão”	A “ B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip UTM ”, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“CCB” ou “Cédula”	A Cédula de Crédito Bancário nº 41500818-2 emitida pela Devedora em favor da Cedente, por meio da qual a Cedente concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação na forma descrita na CCB.
“CCI”	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural, emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, por meio da celebração da



	Escritura de Emissão de CCI.
“Cedente”	A Companhia Hipotecária Piratini – CHP , companhia hipotecária, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50.
“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”	A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, a ser constituída pela Devedora, como titular e fiduciante, em benefício da Emissora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, de acordo com as regras estabelecidas no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“CETIP21”	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão.
“Código ANBIMA”	O <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários.</i>
“Condições Precedentes para Primeira Liberação”	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos da Primeira Liberação sejam disponibilizados à Devedora, conforme listadas na cláusula 1.2. da CCB.
“Condições Precedentes para Segunda Liberação”	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos oriundos da Segunda Liberação sejam disponibilizados à Devedora, conforme listadas na cláusula 1.3. da CCB.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente de titularidade da Emissora de nº 4429-6, mantida na agência nº 2374 do Banco Bradesco S.A. (Banco nº 237).
“Conta da Devedora”	A conta corrente de titularidade da Devedora de nº 11516-9, mantida na agência nº 3391 do Banco Bradesco S.A. (Banco nº 237).
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de proprietária do Imóvel e fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.
“Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pelas Quotistas, como titulares e fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas.



<p>“Contrato de Cessão”</p>	<p>O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i>, a ser celebrado entre a Companhia Hipotecária, na qualidade de cedente, e a Emissora, na qualidade de cessionária, bem como a Devedora e os Garantidores, na qualidade de intervenientes, por meio do qual os Créditos Imobiliários serão cedidos à Emissora.</p>
<p>“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”</p>	<p>O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i>, a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, e pela Emissora, na qualidade de fiduciária.</p>
<p>“Contrato de Distribuição”</p>	<p>O <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 33ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.</i>, celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder.</p>
<p>“Contrato de Venda e Compra”</p>	<p>O respectivo contrato/promessa de venda e compra, escritura de transferência, e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade.</p>
<p>“Coordenador Líder”</p>	<p>A ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, Salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04.</p>
<p>“Créditos Imobiliários”</p>	<p>Todos os direitos creditórios oriundos e relacionados à CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pelo financiador, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB.</p>
<p>“CRI em Circulação”</p>	<p>Para fins de constituição de quórum, serão considerados como “CRI em Circulação” todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possua em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade: (i) de controlador direto e/ou indireto da Emissora e/ou da Devedora; (ii) de qualquer das controladas ou coligadas, direta ou indiretamente da Emissora e/ou da Devedora; (iii) dos diretores ou conselheiros da Emissora e/ou da Devedora e respectivos cônjuges; (iv) de funcionários (e respectivos</p>



	cônjuges) da Emissora e/ou da Devedora e (v) de Titular dos CRI que não tenha aportado recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para arcar com sua respectiva parte de obrigações de aporte de recursos no Patrimônio Separado para arcar com eventuais despesas necessárias para manutenção do referido patrimônio e defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, se aplicável.
“CRI”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 33ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514.
“Cronograma de Obras”	O cronograma físico-financeiro estipulado no Anexo VII da CCB, que estabelece a evolução pretendida para as obras do Empreendimento Destinatário e sua conclusão.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I deste instrumento, que estabelece as Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações de amortização e Juros Remuneratórios, nos termos deste instrumento.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Aniversário”	Todo dia 15 (quinze) de cada mês.
“Data de Emissão”	20 de janeiro de 2021.
“Data de Lançamento”	A data em que ocorrer a comercialização da primeira Unidade, dentre as Unidades relacionadas no Anexo VIII da CCB (ou seja, a data de celebração do primeiro Contrato de Venda e Compra).
“Data de Integralização dos CRI”	Cada data em que ocorrer uma integralização dos CRI ou, se realizada em parcela única, a data em que ocorrer a integralização de todos os CRI.
“Data de Pagamento”	Cada uma das datas de pagamento de amortização e/ou de Juros Remuneratórios estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Primeira Integralização”	A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI.
“Decreto nº 6.306”	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
“Decreto 7.487”	O Decreto nº 7.487, de 23 de maio de 2011.
“Decreto 8.426”	O Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015.
“Decreto-Lei 2.394”	O Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987.



“Devedora”	A RYPE SPE 08 Empreendimento Imobiliário Ltda. , sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Santo Amaro, nº 1.047, conjunto 601, sala 08, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP, CEP 04.505-001, inscrita no CNPJ sob o nº 17.321.866/0001-05.
“Dia Útil”	Qualquer dia que não sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Direitos Creditórios”	Os direitos creditórios oriundos de quaisquer vendas presentes ou futuras das Unidades, nos termos da CCB, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“Distribuições”	Todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos, juros sobre capital e todas as demais quantias relativas às Quotas, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma distribuídos pela Devedora às Quotistas.
“Documentos da Operação”	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vii) o Termo de Securitização; (viii) o Contrato de Distribuição; e (ix) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.
“Emissão”	A presente 33ª Série, da 1ª Emissão, de CRI da Emissora, emitida por meio deste Termo de Securitização.
“Emissora” ou “Securitizadora”	A Ourinvest Securitizadora S.A. , qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização.
“Empreendimento Destinatário”	O empreendimento imobiliário a ser desenvolvido na modalidade de incorporação imobiliária, nos moldes da Lei nº 4.591, no Imóvel, e para o qual os recursos captados pela Devedora por meio do Financiamento Imobiliário serão destinados para custeio ou reembolso (conforme o caso) de despesas de aquisição, construção, reforma e/ou desenvolvimento dos referidos empreendimentos, de acordo com as regras estipuladas neste instrumento.
“Escritura de Emissão de CCI”	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , a ser celebrado pela Emissora, na qualidade de emissora da CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante da CCI.



“Eventos de Vencimento Antecipado”	Qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados na CCB, observado o disposto na Cláusula 8.1. e seguintes.
“Financiamento Imobiliário”	O Financiamento Imobiliário concedido à Devedora, por meio da emissão da CCB, para aplicação na forma descrita na CCB de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), a ser pago na forma, prazos e demais condições pactuadas na CCB.
“Fundo de Despesas”	O fundo de despesas, cujos recursos serão utilizados para fazer frente às despesas eventuais e/ou extraordinárias da Operação, e será formado por meio de retenção do Valor do Fundo de Despesas sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas na CCB.
“Fundo de Obras”	O fundo de obras, que conterà os recursos necessários para conclusão das obras de desenvolvimento do Empreendimento Destinatário, e será formado por meio de desconto do Valor do Fundo de Obras sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas na CCB.
“Fundo de Reserva”	O fundo de reserva, que conterà recursos para eventual cumprimento de inadimplências pecuniárias da Devedora, e será formado por meio de desconto do Valor do Fundo de Reserva sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas na CCB.
“Fundos”	O Fundo de Despesas, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva, quando mencionados em conjunto.
“Garantias”	(i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Garantidores”	São: (i) a própria Devedora, que é fiduciante do Imóvel e dos Direitos Creditórios; (ii) as Quotistas, que são fiduciantes das Quotas e Avalistas; e (iii) os Avalistas; bem como qualquer outra parte que venha a constituir garantias para fins de assegurar a quitação das Obrigações Garantidas.
“IBGE”	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IGP-M”	O Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.



“IGP-DI”	O Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Imóvel”	É o imóvel localizado na Rua Renascença, nº 113, Ibirapuera, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 104.829 registrada perante o 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo,, objeto de alienação fiduciária à Emissora, conforme identificado no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobre o qual será desenvolvido o Empreendimento Destinatário. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização das respectivas matrículas, a Alienação Fiduciária de Imóveis englobará todas as referidas Unidades.
“Instituição Custodiante”	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
“Instituição Financeiras Permitidas”	As instituições financeiras nas quais as Aplicações Financeiras Permitidas devem ser mantidas. São elas: Banco Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander S.A., Banco do Brasil S.A., Caixa Econômica Federal e Banco Ourinvest S.A..
“Instrução CVM 400”	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução CVM 409”	A Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Instrução CVM 414”	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Instrução CVM 476”	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“Instrução CVM 539”	A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
“Instrução CVM 583”	A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada.
“Instrução Normativa 1.037”	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.037, de 4 de junho de 2010.
“Instrução Normativa 1.530”	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014.



“Instrução Normativa 1.585”	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
“Investidores Qualificados”	São assim entendidos nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM 539: (i) Investidores Profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo 9-B da Instrução CVM 539; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
“Investidores Profissionais”	São aqueles definidos no art. 9º-A da Instrução CVM 539: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o anexo 9-A; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes.
“IOF”	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.
“IPC”	Índice de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.
“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios descritos no item (vi) da Cláusula 3.1., e calculados de acordo com o disposto na Cláusula Quinta.
“Lei 6.385”	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.



“Lei 6.404”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei 8.668”	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“Lei 8.981”	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
“Lei 9.065”	A Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme alterada.
“Lei 9.249”	A Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada.
“Lei 9.307”	A Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada.
“Lei 9.430”	A Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada.
“Lei 9.514”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“Lei 9.532”	A Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada.
“Lei 9.718”	A Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada.
“Lei 9.779”	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
“Lei 10.637”	A Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada.
“Lei 10.833”	A Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Lei 10.931”	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Lei 11.101”	A Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
“Lei 11.033”	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Lei 11.053”	A Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Lei 12.431”	A Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011, conforme alterada.
“Lei 12.844”	A Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013, conforme alterada.
“Medida Provisória 2158-35”	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
“Medida Provisória 2189-49”	A Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
“MDA”	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão.
“Obrigações Garantidas”	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por força da CCB e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Garantidores nos



	demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do patrimônio separado dos CRI.
“Oferta Restrita”	A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476.
“Ordem de Prioridade de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos estipulada na Cláusula Sétima.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora, as Garantias e os rendimentos auferidos com as Aplicações Financeiras Permitidas após a instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante e do Agente Fiduciário.
“Período(s) de Capitalização”	O intervalo de tempo que se inicia (i) na Data de Primeira Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive; ou (ii) na Data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data Aniversário imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento.
“Prazo de Colocação dos CRI”	O prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados do início da distribuição, nos termos da Instrução CVM 476.
“Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa”	O prêmio a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee</i> , em caso de amortização extraordinária facultativa, parcial ou total, do salvo devedor da CCB. O prêmio será equivalente aos percentuais estipulados para tanto na referida Cédula. Em qualquer hipótese, o valor de pagamento do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa à época de sua realização será calculado nos termos da CCB.
“Preço de Integralização”	O preço pelo qual os CRI serão integralizados, sendo certo que este será equivalente ao Valor Nominal Unitário na Data de Primeira Integralização, ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios desde a Data de Primeira Integralização até a data de sua efetiva integralização.



“Primeira Liberação”	A parcela correspondente a até 50% (cinquenta por cento) do Valor do Fundo de Obras, somado ao Valor Líquido, se houver, que será liberada à Devedora quando do cumprimento das Condições Precedentes para Primeira Liberação, e conforme Cronograma de Obras.
“Razão de Garantia”	O somatório (i) do valor nominal do fluxo de Direitos Creditórios decorrentes das vendas das Unidades do Imóvel e (ii) do valor das Unidades em Estoque do Imóvel, avaliado pela Metodologia de Avaliação de Garantias (conforme definido na Cláusula 6.2. da CCB), deverá corresponder a, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor da CCB na última Data de Pagamento, de modo que, após o cálculo em caso de excedente de garantias, poderá ser liberado Unidades Autônomas em Estoque do Imóvel por solicitação da Devedora, desde que, após a liberação das Unidades em Estoque do Imóvel, a Razão de Garantia seja mantida.
“Regime Fiduciário”	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB e da Conta Centralizadora, na forma do art. 9º da Lei 9.514, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.
“Relatório de Medição de Obras”	O relatório de medição de obras realizadas no Empreendimento Destinatário, elaborado mensalmente pelo Agente de Avaliação, as expensas da Devedora nos moldes do anexo V da CCB. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento Destinatário, conseqüentemente, para liberação de recursos do Fundo de Obras à Devedora, por adiantamento de recursos.
“Resolução CMN 4.373”	A Resolução do Conselho Monetário Nacional de nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.
“Segunda Liberação”	A parcela do valor do principal da CCB remanescente após a dedução dos montantes da Primeira Liberação, a qual será liberada à Devedora quando do cumprimento das Condições Precedentes para Segunda Liberação, e conforme o Cronograma de Obras.
“Termo de Securitização” ou “Termo”	O presente instrumento.



“Titulares dos CRI” ou “Investidores”	Qualquer pessoa física ou jurídica que seja detentora de CRI.
“Unidades”	Determinadas futuras unidades autônomas que irão compor o Empreendimento Destinatório, originadas do Imóvel, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, de titularidade da Devedora, elencadas no Anexo VIII da CCB. A Alienação Fiduciária de Imóveis passará a englobar as Unidades, em substituição à matrícula mãe, quando do desmembramento desta e consequente criação das matrículas individualizadas das Unidades.
“Unidades em Estoque”	São as Unidades que ainda não foram comercializadas (ou seja, para as quais não foi celebrado qualquer Contrato de Venda e Compra) e permanecem de propriedade da Devedora.
“Valor da Cessão”	O valor devido pela Emissora à Cedente em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.
“Valor das Despesas”	O valor das despesas iniciais e recorrentes da Operação somadas, equivalente a R\$ 1.307.508,38 (um milhão, trezentos e sete mil, quinhentos e oito reais e trinta e oito centavos), e que será descontado do montante a ser liberado à Devedora.
“Valor do Fundo de Despesas”	O valor equivalente a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), e que será descontado do montante a ser liberado à Devedora.
“Valor do Fundo de Obras”	O valor correspondente aos gastos a incorrer da obra do Imóvel, o qual nesta data, é equivalente a R\$ 18.032.000,00 (dezoito milhões e trinta e dois mil reais) conforme Cronograma de Obras.
“Valor do Fundo de Reserva”	O valor equivalente a 110% (cento e dez por cento) da maior parcela de Juros Remuneratórios vincenda, considerando como projeção do IPCA a média da variação mensal do IPCA disponível nos últimos 12 (doze) meses a partir da data de cálculo, que deverá existir no Fundo de Reserva, a todo tempo, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.
“Valor Líquido”	O Valor do Principal deduzido (i) do Valor das Despesas, e (ii) do valor necessário para constituição dos Fundos.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário de cada um dos CRI, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
“Valor do Principal”	O montante total da CCB, posto à disposição da Devedora, na forma de limite de crédito, nos termos da CCB.



SEÇÃO III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - APROVAÇÃO

1.1. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada de acordo com a aprovação contida na deliberação tomada na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 03 de junho de 2019, cuja ata foi registrada perante a JUCESP em 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.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

2.2. Valor Nominal. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes da CCB, com valor nominal total de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) na Data de Emissão da CCB, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários encontram-se representados pela CCI, integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.2.2. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do art. 18 da Lei 10.931.

2.2.3. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do art. 23, parágrafo único, da Lei 10.931.

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

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

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

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI. Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos



Imobiliários, possui as seguintes características:

- (i) Emissão: 1ª emissão de CRI da Emissora;
- (ii) Série: 33ª;
- (iii) Quantidade de CRI: serão emitidos 20.000 (vinte mil) CRI;
- (iv) Valor Total da Emissão: o Valor Total da Emissão será de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão;
- (v) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (vi) Juros Remuneratórios: taxa efetiva de juros de 6,20% (seis inteiros e vinte décimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados conforme o disposto na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização;
- (vii) Atualização Monetária: mensal, com base na variação acumulada do IPCA, ou índice que venha a substituí-lo nos termos da Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização;
- (viii) Periodicidade de Pagamento: conforme Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I;
- (ix) Regime Fiduciário: sim;
- (x) Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; e (vii) Fundo de Reserva;
- (xi) Coobrigação da Emissora: não haverá qualquer tipo de coobrigação da Emissora;
- (xii) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão;
- (xiii) Data de Emissão: 20 de janeiro de 2021;
- (xiv) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- (xv) Data de Vencimento Final: 16/01/2026;
- (xvi) Prazo de Emissão: 1.822 (um mil, oitocentos e vinte e dois) dias, a contar da Data de Emissão, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização; e
- (xvii) Riscos: conforme Cláusula Décima Nona - "Fatores de Risco" - deste Termo de Securitização.

3.2. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário por meio do MDA e do CETIP21, respectivamente, sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão, ambos administrados e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão.



3.3. Oferta Restrita. A emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do art. 6º da Instrução CVM 476. A Oferta Restrita, por se realizar no âmbito da Instrução CVM 476 e sem a utilização de prospecto, deverá ser registrada perante a ANBIMA exclusivamente para fins de composição da base de dados da ANBIMA, nos termos do inciso I, caput, e do parágrafo único, ambos do art. 4º do Código ANBIMA em vigor a partir de 3 de junho de 2019.

3.3.1. A Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais, conforme definidos na Instrução CVM 539.

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

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, em uma ou mais Datas de Integralização dos CRI, devendo os respectivos Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

- (i) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM e será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para informar a sua base de dados; e
- (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

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

3.4. Observadas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos Investidores sob o regime de melhores esforços de colocação, sendo admitida a distribuição parcial dos CRI, observado que, em caso de (i) impossibilidade de captação de recursos para a subscrição e integralização do montante equivalente à Primeira Liberação durante o Prazo de Colocação dos CRI; (ii) não cumprimento da integralidade das Condições Precedentes para a Primeira Liberação; e/ou (iii) implementação de quaisquer das condições resolutivas dispostas na CCB; se aplicáveis; a Oferta será cancelada, a Emissora deverá cancelar os CRI emitidos, a CCB será automaticamente resolvida e, conseqüentemente, extinguir-se-á a obrigação da Emissora em pagar a Devedora o Valor da Cessão dos Créditos Imobiliários na forma do Contrato de Cessão e da CCB, bem como quaisquer outros valores, incluindo multas, encargos ou penalidades, por qualquer das Partes, exceto pelo reembolso devido pela Devedora das despesas que tenham sido incorridas pela Emissora em razão da operação de emissão de CRI.

3.4.1. No caso de cancelamento da Oferta e caso determinado Investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta, resgatar os CRI integralizados, observados os procedimentos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, por rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, conforme o caso, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidos com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de



tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

3.4.2. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, cada investidor poderá condicionar sua adesão à Oferta Restrita à distribuição: (i) da totalidade dos CRI ou (ii) do montante equivalente à Primeira Liberação.

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

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

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

3.5.3. Observadas as restrições de negociação acima, e exceto quanto ao disposto no item 3.5.2., os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do art. 21 da Lei 6.385, e da Instrução CVM 400 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

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

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

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

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



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

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

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

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

4.2.1. Nos termos da CCB, os recursos captados pela Devedora por meio da CCB deverão ser destinados ao Empreendimento Destinatário até a Data de Vencimento da CCB, conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto nos anexos da CCB e conforme lista de despesas objeto de reembolso constante dos anexos da CCB.

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

4.2.3. A CCB e os demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis, poderão ser objeto de aditamento, sem necessidade de Assembleia Geral, para fins de atualização (i) da porcentagem destinada ao Empreendimento Destinatário; e/ou (ii) da lista de despesas objeto de reembolso.

CLÁUSULA QUINTA – REMUNERAÇÃO

5.1. Remuneração. A Remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, a partir da Data de Primeira Integralização dos CRI.

5.2. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado mensalmente na Data de Aniversário, a partir da Data de Primeira Integralização dos CRI, pela variação acumulada do IPCA, calculado da seguinte forma (“Valor Nominal Unitário Atualizado”):

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

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

VNb = Valor Nominal Unitário, na Data de Primeira Integralização, ou saldo do Valor Nominal Unitário após o



último pagamento dos Juros Remuneratórios, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

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

NI_{k-1} = Número índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”.

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Primeira Integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro.

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

5.2.1. Na hipótese de não divulgação do IPCA, até a Data de Aniversário, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, seja por parte da Emissora ou da Cedente.

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

5.2.3. A aplicação do IPCA ou de qualquer índice substituto mencionado acima, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente instrumento ou qualquer outra formalidade, exceto se a definição do índice substituto exigir acordo entre as Partes, de acordo com o disposto na **Cláusula 4.2.2. Nessa hipótese, será necessária uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI** para definir o referido índice

5.3. Cálculo dos Juros Remuneratórios. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, incidirão Juros Remuneratórios prefixados correspondentes a 6,20% (seis inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, de forma exponencial e cumulativa *pro-rata temporis*, desde a Data de Primeira Integralização dos CRI, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$j = VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1), \text{ onde:}$$



J = Valor unitário dos juros acumulados no período. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido na Cláusula 5.2 acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme abaixo:

$$FatordeJuros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dcp}{360}} \right]$$

i = 6,20 (seis inteiros e vinte centésimos).

dcp = conforme definido na Cláusula 5.2. acima

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

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI

6.1. Amortização Programada dos CRI. Os CRI serão ordinariamente amortizados nos montantes e nas Datas de Pagamentos estipuladas no Cronograma de Pagamentos, observada a carência.

6.2. Cálculo da Amortização. O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado trimestralmente, nas datas estipuladas no Anexo I ao presente Termo, conforme fórmula abaixo.

$$AMi = VNa \times Tai$$

onde:

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

VNa = Conforme definido na Cláusula 5.2 acima;

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

6.2.3. A tabela de amortização, inicialmente, será aquela constante do Anexo I deste Termo e poderá ser alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

6.2.4. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo.

6.2.5. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, 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. Além disso, obrigatoriamente será considerado 1 dia útil entre o recebimento de pagamentos da CCB e o pagamento do CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, com exceção da Data de Vencimento, que não poderá ser prorrogada.

6.3. Amortização Antecipada Compulsória e Amortização Antecipada Facultativa. Nos termos da CCB, parte ou a totalidade do saldo devedor da CCB poderá ser antecipadamente amortizado, seja de forma facultativa, por decisão da Devedora, seja de forma compulsória, observadas as regras dispostas na CCB a esse respeito.

6.3.1. Os prazos e mecanismos para a realização do disposto acima, incluindo, mas não apenas, a forma de comunicação e prazos de antecedência que devem ser respeitados para que a Devedora possa realizar os pagamentos antecipados mencionados nesta Cláusula Sexta, seguirão o disposto na CCB.

6.3.2. Dessa forma, os recursos oriundos de qualquer pagamento da Devedora a título de amortização antecipada facultativa ou compulsória, total ou parcial, da CCB, incluindo, mas não apenas os Juros Remuneratórios e o Prêmio de Amortização Antecipada Facultativa (quando este for aplicável, nos termos da CCB), terão a destinação disposta na referida Cédula e, conseqüentemente, serão utilizados para a amortização antecipada parcial, acrescida dos respectivos Juros Remuneratórios, calculados nos termos deste instrumento, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, ou, conforme aplicável, ao resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização.

6.3.3. Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora deverá comunicar a B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão a respeito de qualquer amortização antecipada ou resgate antecipado, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso.

6.3.4. Sem prejuízo do disposto acima, em qualquer hipótese de amortização antecipada da CCB, os CRI serão antecipadamente resgatados, na mesma proporção da amortização antecipada.

CLÁUSULA SÉTIMA – ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

7.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Observado o disposto na CCB a esse respeito, os valores depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não apenas, valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) pagamento das despesas relacionadas ao patrimônio separado (Emissão);
- (ii) recomposição de qualquer dos Fundos, conforme aplicável, nos termos da CCB;
- (iii) pagamento da parcela de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda;
- (iv) amortização programada dos CRI, de acordo com o Cronograma de Pagamentos;
- (v) amortização antecipada compulsória dos CRI, nos termos da Cláusula Sexta; e
- (vi) amortização antecipada facultativa dos CRI, se houver, nos termos da Cláusula Sexta.



CLÁUSULA OITAVA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

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

8.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado da CCB, e conseqüentemente dos CRI. Nessas hipóteses, caberá à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre o vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI.

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

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

8.1.4. Em caso de declaração do vencimento antecipado, a Devedora efetuará o pagamento correspondente, conforme previsto na CCB, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito enviada pela Emissora informando a respeito da declaração do vencimento antecipado, sendo certo que os recursos oriundos do referido pagamento serão integralmente utilizados para o respectivo resgate antecipado total dos CRI.

8.1.5. A Emissora deverá comunicar a B3 da data de realização do pagamento correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme previsão da Cláusula 6.3.3. acima.

CLÁUSULA NONA – GARANTIAS

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

9.1.1. Em caso de decretação do vencimento antecipado da CCB e não pagamento pela Devedora e/ou dos Avalistas do saldo devedor da CCB no prazo estipulado para tanto, a Cessionária poderá executar as Garantias, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto nos respectivos Documentos da Operação.

9.2. Aval. Os Avalistas constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretroatável, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora por todas as Obrigações Garantidas.

9.2.1. Nos termos da CCB, os Avalistas declararam estar devidamente autorizados a constituir o Aval, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida Garantia, caso a CCB venha a ser executada.



9.2.2. Os Avalistas deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes do Aval, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Emissora, por meio de correspondência, informando o valor das obrigações decorrentes da CCB inadimplidas.

9.2.3. As obrigações decorrentes da CCB serão cumpridas pelos Avalistas, mesmo que o adimplemento destas não for exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

9.2.4. O Aval prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas pertencem ao mesmo grupo econômico da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

9.2.5. Os Avalistas reconheceram que: (i) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações na CCB e não suspenderá qualquer ação movida pela Emissora; (ii) deverão pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos na CCB sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e (iii) após o pagamento do saldo devedor à Emissora, deverão, se assim desejarem, habilitar seu crédito contra a Devedora na recuperação judicial deste último e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Emissora.

9.2.6. Os Avalistas reconheceram, ainda, que a preservação de suas Garantias e do valor do crédito previstos na CCB foram causa fundamental para a emissão da CCB e para a concessão do crédito para a Devedora.

9.2.7. Os Avalistas poderão ser demandados até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

9.2.8. O Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

9.3. Alienação Fiduciária de Quotas. A Alienação Fiduciária consiste na garantia fiduciária sobre a totalidade das Quotas, as quais são de titularidade das Quotistas, nos limites e condições descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

9.3.1. A Devedora continuará a pagar as Distribuições diretamente às Quotistas. No entanto, uma vez verificada pela Emissora, a ocorrência de qualquer inadimplência pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Avalistas, a Devedora passará, imediatamente a depositar as Distribuições diretamente na Conta Centralizadora, hipótese na qual a Emissora passará a utilizar os recursos das Distribuições para aplicação de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

9.3.2. As Distribuições eventualmente depositadas na Conta Centralizadora e que sobejarem os valores inadimplidos pela Devedora deverão ser transferidas pela Emissora às Quotistas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da entrega de notificação da Devedora à Emissora, neste sentido.

9.3.3. Sem prejuízo do disposto acima, nenhum recurso oriundo de Distribuições será pago pela Devedora às Quotistas, ou devolvido pela Emissora às Quotistas, na hipótese em que exista qualquer tipo de inadimplência pecuniária ou não pecuniária vigente por parte da Devedora e/ou dos Garantidores.

9.3.4. Em caso de decretação do vencimento antecipado da CCB e não pagamento pela Devedora e/ou dos Avalistas do saldo devedor da CCB no prazo estipulado para tanto, a Emissora poderá executar a Alienação Fiduciária de Quotas, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

9.4. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela



Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o disposto na cláusula sexta e na cláusula sétima da CCB.

9.4.1. A CCI deverá ser averbada na matrícula do Imóvel, nos termos do art. 18, parágrafo 5º da Lei 10.931. O protocolo do pedido de averbação da CCI e o protocolo do pedido de registro das Alienação Fiduciária de Imóveis devem ser realizados de forma simultânea nos respectivos cartórios, para que sejam considerados como ato único nos termos do art. 18, parágrafo 6º da Lei 10.931. Dessa forma, não haverá custo adicional em razão da averbação da CCI.

9.4.2. Nos termos da CCB, a Devedora terá a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades, obrigando-se a Emissora a comparecer ao respectivo Contrato de Venda e Compra, na qualidade de anuente. Os referidos instrumentos deverão conter determinadas cláusulas obrigatórias e os recursos oriundos das vendas serão utilizados de acordo com o disposto na CCB.

9.4.3. Em caso de decretação do vencimento antecipado da CCB e não pagamento pela Devedora e/ou dos Avalistas do saldo devedor da CCB no prazo estipulado para tanto, a Emissora poderá executar a Alienação Fiduciária de Imóveis, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

9.4.4. Na presente data, o Imóvel encontra-se com garantia hipotecária constituída em favor dos antecessores imobiliários do Imóvel, nos termos da Escritura de Pública de Venda e Compra, celebrada em 11 de setembro de 2014, do 14º Tabelião de Notas da Comarca da Capital – São Paulo, Livro 4172, Páginas 299 a 318, devidamente registrado na matrícula do Imóvel sob o nº 09 (“Ônus”), sendo que o cancelamento do Ônus sobre o Imóvel será realizado de forma concomitante com o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel

9.5. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A operação contará com a garantia real representada pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros. Os Direitos Creditórios são oriundos da presente e futura comercialização das Unidades, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, observado o disposto na cláusula sexta e na cláusula sétima da CCB.

9.5.1. Os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão destinados ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e pelos Garantidores nos termos deste instrumento, de acordo com o disposto na cláusula 7.5. da CCB.

9.6. Fundos. A constituição e movimentação dos Fundos na Conta Centralizadora seguirão as regras estabelecida nas Cláusula 9.6. a 9.9.

9.6.1. Caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outro Fundo e/ou, até, para o pagamento das Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação, incluindo, mas não apenas, a Razão de Garantia. Essa hipótese não altera em qualquer aspecto as obrigações da Devedora em cumprir suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias, tais como a obrigação de recomposição dos Fundos, conforme regras estipuladas abaixo, e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas.



9.6.2. Eventuais recursos existentes em um determinado Fundo, que excedam o valor de tal Fundo, serão utilizados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, incluindo, mas não apenas ao pagamento de despesas e recomposição de outros Fundos.

9.7. Fundo de Obras. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do Valor do Principal a ser disponibilizado à Devedora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Obras.

9.7.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o adiantamento de custos a incorrer pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas ao desenvolvimento do Empreendimento Destinatário, conforme previsão mensal constante do Cronograma de Obras, por meio sua liberação, em tranches, de acordo com o disposto nesta Cláusula 9.7. e seguintes, bem como nos termos da Cláusula 1.2 e 1.3. da CCB.

9.7.2. O Agente de Avaliação será responsável pela medição da evolução das obras do Empreendimento Destinatário. Para isso, a Devedora deverá entregar o Relatório de Medição de Obras ao Financiador, contendo a medição realizada pelo Agente de Avaliação, mensalmente, até o 1º (primeiro) Dia Útil do mês.

9.7.3. A liberação dos recursos do Fundo de Obras, ocorrerá mensalmente, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a solicitação pela Devedora encaminhada à Emissora, por correio eletrônico (e-mail), contendo o respectivo Relatório de Medição de Obras, validado pelo Agente de Avaliação, e que ateste o cumprimento do Cronograma de Obras.

9.7.4. O valor mensal dos recursos do Fundo de Obras a ser liberado aos valores definidos no Cronograma de Obras, anexo à CCB.

9.7.5. Caso a Emissora verifique com base no Relatório de Medição de Obras de um determinado mês que existem divergências na evolução executada da obra em relação a evolução prevista no Cronograma de Obras para aquele mês, seja em excesso ou em falta, a Emissora compensará a diferença (por desconto ou por acréscimo, conforme aplicável) na liberação imediatamente seguinte.

9.7.6. Sem prejuízo do disposto acima, nenhuma liberação de recursos do Fundo de Obras poderá ocorrer se (i) os Devedores e/ou os Garantidores estiverem inadimplentes com qualquer de suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas no âmbito dos Documentos da Operação; e/ou (ii) sem a confirmação pelo Agente de Avaliação, no Relatório de Medição de Obras, de que a evolução das obras apontadas pela Devedora correspondem ao real estágio de desenvolvimento do Empreendimento Destinatário.

9.7.7. Fica ainda certo e ajustado que, a qualquer tempo e a exclusivo critério da Emissora, o Agente de Avaliação contratado poderá ser substituído por outro dos Agentes de Avaliação pré-selecionados nos termos da CCB, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando-se atraso na liberação dos recursos e andamento das obras.

9.7.8. Após a comprovação da conclusão das obras do Empreendimento Destinatário por meio do Relatório de Medição de Obras e da emissão do respectivo “Habite-se”, a Emissora deverá encerrar o Fundo de Obras. Uma vez encerrado o Fundo, e sempre e quando a Devedora e os Garantidores não tenham deixado de cumprir qualquer obrigação prevista em qualquer dos Documentos da Operação,



incluindo, mas não apenas, a Razão de Garantia, quaisquer recursos ainda existentes no referido Fundo serão devolvidos à Devedora, por meio depósito na Conta da Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento.

9.8. Fundo de Despesas. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do Valor do Principal a ser disponibilizado à Devedora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, observado o disposto na cláusula quinta da CCB.

9.8.1. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas serão utilizados para o pagamento de despesas extraordinárias e eventuais oriundas da Operação, conforme Cláusula 10.4. da CCB.

9.8.2. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas serão investidos pela Emissora em Aplicações Financeiras Permitidas, de modo que os rendimentos auferidos de tais aplicações integram o Patrimônio Separado do CRI, contabilizados sobre o Fundo de Despesas.

9.8.3. Observado o quanto previsto na Cláusula 9.8.3. acima, caso, a qualquer tempo, os recursos referentes ao Fundo de Despesas sejam inferiores ao Valor do Fundo de Despesas, a Cessionária deverá notificar a Devedora e as Avalistas para que estas realizem o depósito do montante suficiente para a recomposição do referido limite, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de tal notificação.

9.8.4. Após a quitação integral das Obrigações Garantidas da CCB e dos CRI, a Emissora deverá liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos das Aplicações Financeiras Permitidas, para a Devedora, na Conta da Devedora.

9.9. Fundo de Reserva. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do Valor do Principal a ser disponibilizado à Devedora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva.

9.9.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para cobrir eventuais inadimplências da Devedora e/ou dos Garantidores.

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

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

9.10. Constituição das Garantias Reais. Os Créditos Imobiliários, até a presente data, não contam com as garantias reais representadas pela Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, mas passarão a contar quando da evidência do registro dos



instrumentos próprios de constituição das referidas Garantias nos Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, bem como na Junta Comercial competente, conforme o caso, nos termos e nos prazos estipulados na CCB e demais Documentos da Operação.

9.11. Ordem de Execução/Excussão. As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Emissora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Emissora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Fatos Relevantes. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, conforme a forma de publicação eleita pela Emissora nos termos da lei, sem prejuízo de sempre ser publicado em sua página na rede mundial de computadores, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

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

10.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

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



- (b) Juros Remuneratórios; e
 - (c) Total.
- (iv) Valor Atual da Emissão:
- (a) Amortização do Valor Nominal total;
 - (b) Juros Remuneratórios; e
 - (c) Total.
- (v) Lastro da Emissão:
- (a) Valor total dos Créditos Imobiliários recebidos pela Emissora no mês de referência;
 - (b) Saldo devedor da CCB;

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

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

10.5. Nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Regime Fiduciário. Na forma dos arts. 9º e 10 da Lei 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre a CCI representativa dos Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Centralizadora e os Fundos.



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

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

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

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

11.6. Responsabilidade da Devedora e da Emissora. A Emissora se obriga a pagar as Despesas Iniciais e as Despesas Recorrentes (conforme definido na CCB), cujo valor será retido do Valor do Principal a ser disponibilizado à Devedora, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão e a ANBIMA, emissão, custódia e remuneração do Coordenador Líder. Sendo certo que, despesas eventuais serão de responsabilidade da Devedora, conforme listadas na CCB, incluindo, mas não se limitando, aos custos de registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e despesas com a avaliação das Garantias.

11.7. Responsabilidade dos Titulares de CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, ou pelos Garantidores, parte obrigada por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares dos CRI, as mesmas deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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



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

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

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



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



- (b) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Titulares dos CRI;
- (c) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora (se houver) relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
- (d) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período;
- (e) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período;
- (f) constituição e aplicações dos Fundos ou de outros tipos fundos, quando houver;
- (g) destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;
- (h) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;
- (i) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, Devedora, dos Garantidores ou Cedente, neste instrumento;
- (j) manutenção da suficiência e exequibilidade dos instrumentos próprios de constituição das Garantias;
- (k) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:
 - denominação da companhia ofertante;
 - valor da emissão;
 - quantidade de valores mobiliários emitidos;
 - espécie e garantias envolvidas;
 - prazo de vencimento e taxa de juros;
 - inadimplemento financeiro no período; e
 - declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.

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



interesses dos Titulares dos CRI.

12.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora a remuneração estipulada na Cláusula 15.1.1. o valor líquido anual de R\$ 16.500,00 (dezesesseis mil e quinhentos reais), equivalente a 0,0825% do valor de face da emissão, pagáveis em parcelas bimestrais no valor de R\$ 2.750,00 (dois mil, setecentos e cinquenta reais), sendo a primeira no 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Primeira Integralização dos CRI e as demais nos bimestres subsequentes até o final da emissão.

12.4.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, a Devedora deverá pagar ao Agente Fiduciário, o valor adicional líquido mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem dedicado para tais atividades.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

12.6.1. Se a convocação da Assembleia Geral não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.6., acima, cabe à Emissora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.



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

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

12.8.1. Juntamente com a comunicação da Cláusula 12.8., devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Instrução CVM 583.

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

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

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

13.2. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral, na forma estabelecida na Cláusula Décima Quarta, e na Lei 9.514.

13.3. A Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última, conforme disposto no item (i) da cláusula 10.3. da CCB.

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

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



hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias corridos, contados do inadimplemento.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - ASSEMBLEIA GERAL

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

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

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

14.3. A Assembleia Geral poderá ser convocada:

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

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

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



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

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

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

14.8. Todas e quaisquer deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral, incluindo, mas não se limitando, a (i) renúncias, (ii) celebração de aditamentos, (iii) aprovação de eventuais garantias adicionais, (iv) alteração de quaisquer características da CCB, (v) alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado, serão tomadas pelos Titulares de CRI representando a maioria dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral.

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

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

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

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

14.12. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão e/ou demais



reguladores; (ii) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências formuladas pelos cartórios de registro de títulos e documentos e/ou cartórios de registro de imóveis e/ou juntas comerciais pertinentes aos Documentos da Operação; (iii) quando necessário a liberação total e/ou parcial das Unidades, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e da CCB; (iv) quando necessário aditar o instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição, reforço ou liberação das garantias constituídas pelos respectivos instrumentos; (v) quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (vi) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI; e ou ainda (vii) para fins de atualização da porcentagem destinada ao Empreendimento Destinatário.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. Despesas do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, caso não sejam arcadas pela Devedora, nos termos do presente instrumento e observado o disposto na cláusula décima da CCB:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive aquelas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (ii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (iii) taxa de administração da emissora, se aplicável;
- (iv) remuneração do Agente Fiduciário;
- (v) honorários dos prestadores de serviço do CRI (custodiante, escriturador, auditor independente, agente fiduciário, instituição financeira, contador, dentre outros);
- (vi) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- (vii) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;



- (viii) liquidação, registro, resgate, negociação e custódia de operações com ativos, créditos imobiliários, CCI etc.; e
- (ix) custos inerentes à liquidação e resgate do CRI, se assim houver.

15.1.1. A remuneração devida ao Agente Fiduciário será aquela estipulada na Cláusula 12.4 e seguintes.

15.1.2. A remuneração devida à Instituição Custodiante será aquela estipulada na cláusula 4.3. da Escritura de Emissão de CCI, qual seja:

- (i) Registro e Implantação da CCI. Será devido o valor único, a título de registro e implantação da CCI na B3, o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Primeira Integralização;
- (ii) Custódia da CCI. Serão devidas, pela prestação de serviços de custódia da Escritura de Emissão, parcelas anuais de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), sendo que primeira será paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Primeira Integralização e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI; e
- (iii) Aditamento. Na hipótese de aditamento à Escritura de Emissão será devido o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pela Instituição Custodiante, de “relatório de horas” e comprovação da efetivação da alteração no sistema da B3.

15.1.2.1. Os valores dos itens (ii) e (iii) acima, serão atualizados anualmente pelo IPCA, e na sua ausência pelo IGP-M, a partir da data do primeiro pagamento, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

15.1.2.2. O pagamento dos valores devidos no âmbito da Cláusula 15.1.1. será acrescido dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

15.1.3. A remuneração devida ao escriturador será equivalente a (i) R\$ 500,00 (quinhentos reais), em parcelas mensais, sendo que primeira será paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Primeira Integralização e as demais nas mesmas datas dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente pelo IPCA, e na sua ausência pelo IGP-M, a partir da data do primeiro pagamento, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo,



calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes; e (ii) R\$ 1.000,00 (um mil reais), em parcela única, devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Primeira Integralização.

15.2. Despesas do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, caso não sejam arcadas pela Devedora, ou ainda, pelo Fundo de Reserva, nos termos do presente instrumento e observado o disposto na cláusula décima da CCB:

- (i) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- (ii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;
- (iii) despesas com a publicação de atos societários da Emissora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (iv) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- (v) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (vi) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelo Patrimônio Separado;
- (vii) os tributos incidentes sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e a Garantia, desde que os Titulares dos CRI sejam considerados responsáveis tributários;
- (viii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (ix) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCB;
- (x) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCB;
- (xi) 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;



- (xii) despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, 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;
- (xiii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas que: (a) forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas; ou (b) sejam de responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuída como de sua responsabilidade;
- (xiv) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xv) registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica;
- (xvi) expedição de correspondência de interesse dos titulares dos CRI, inclusive despesas de publicação em jornais de grande circulação;
- (xvii) parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro;
- (xviii) prêmios de seguro ou custos com derivativos, se houverem;
- (xix) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares do CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xx) honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses dos titulares do CRI, em juízo ou fora dele, inclusive valores devidos por força de decisão, como sucumbência, inclusive os honorários para fins de auditoria e do parecer legal dos CRI;
- (xxi) remuneração da agência classificadora de risco e da sua renovação, se aplicável;
- (xxii) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado;
e
- (xxiii) outras despesas, mesmo que acima não relatadas, que surjam após a emissão dos CRI, para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos e todos os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas.

15.2.1. Caso os recursos do Fundo de Despesas, sejam insuficientes para cumprimento das despesas previstas na Cláusula 15.1., a Emissora notificará a Devedora para que esta deposite recursos necessários para o pagamento, sem prejuízo da obrigação da Devedora de reembolsar a Emissora os Titulares dos CRI com relação à quaisquer despesas que a Emissora e os Titulares dos CRI venham realizar o pagamento em razão da insuficiência de recursos do Fundo de Reserva. A Emissora não está



ou estará obrigada a adiantar o pagamento de quaisquer despesas incumbidas ao Patrimônio Separado.

15.2.2. Em caso de: (i) inadimplemento, pela Devedora, do disposto na Cláusula 15.2.1.; e (ii) deliberação, pelos Titulares dos CRI, da excussão, parcial ou total, das Garantias da Emissão, sendo necessário o aporte de recursos, pelos Titulares do CRI, no Patrimônio Separado para que a Emissora possa arcar com os custos inerentes à excussão das Garantias; independentemente de outras medidas cabíveis nos termos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral, para deliberação acerca de aporte de recursos pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, para que seja possível o cumprimento das despesas referidas na Cláusula 15.1., cabendo à Emissora realizar a cobrança, da Devedora, dos recursos aplicados no pagamento das referidas despesas, observado o disposto na Cláusula 15.2.

15.2.3. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 15.1., tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, independentemente de subordinação, sendo aplicáveis os mesmos procedimentos de reembolso, pela Devedora, estabelecidos na Cláusula 15.2.1.

15.2.3.1. O Titular dos CRI que não cumprir com a sua obrigação de aporte, nos termos e prazos estabelecidos na Assembleia Geral prevista na Cláusula 15.2.2., perderá todos os direitos de voto conferidos aos seus respectivos CRI, de forma que estes não integrarão mais o termo “CRI em Circulação”, para fins de quórum de instalação e deliberação nas Assembleias Gerais. Tal penalidade será levantada no momento que o respectivo Titular dos CRI desembolsar, diretamente na conta do Patrimônio Separado, a totalidade dos recursos necessários para o pagamento das respectivas obrigações de aporte pendentes.

15.2.4. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas

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

15.2.6. Todos os valores eventualmente aportados pelos Titulares dos CRI, nos termos destas Cláusulas 15.1. e 15.2. e seguintes, deverão ser reembolsados pela Devedora devidamente atualizados, pela variação acumulada do IPCA, ou ainda na impossibilidade de atualização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do respectivo aporte de recursos pelo respectivo Titular do CRI, até a data do reembolso integral devido pela Devedora ao respectivo Titular dos CRI, calculadas *pro rata die*, se necessário.

15.3. Taxa de Administração da Emissora pela Administração do Patrimônio Separado. A Emissora receberá



uma remuneração pela administração do patrimônio separado equivalente a R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) por mês, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da Data de Primeira Integralização dos CRI e as demais na mesma data dos meses subsequentes, atualizada anualmente pela variação acumulada 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.

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

15.4.1. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) da Garantia, (ii) prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado; (iv) de Assembleias Gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. No caso de celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, será devido à Emissora, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações.

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

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

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

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



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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

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

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

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

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

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei 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 1.585).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de



cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981, na redação dada pela Lei 9.065).

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

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

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

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei 8.981). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução CMN 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 no 9.249, artigo 16 da Medida Provisória 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezesete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa 1.530; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa 1.037 lista as



jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei 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 e artigo 11 da Lei 9.249).

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

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

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



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

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei 2.394, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei 8.981).

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

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

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto 6.306, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487.

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

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



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

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

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei 9.718, e artigo 1º da Lei 10.637, e da Lei 10.833).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto 8.426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICIDADE

17.1. Local de Publicação. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, serão objeto de publicação na forma adotada pela Emissora, nos termos da lei, sendo sempre publicada em sua página da rede mundial de computadores, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, assim como prontamente informar tais convocações (quando realizadas por sua iniciativa), fatos e atos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

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

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



CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

18.1. Registro da Instituição Custodiante. O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do art. 23 da Lei 10.931.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – FATORES DE RISCO

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

Riscos Relacionados Ao Ambiente Macroeconômico

Política Econômica do Governo Federal

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

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

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

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

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas



governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora, e por conseqüência, o desempenho financeiro dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

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

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

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

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

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

Mudanças na economia global e outros mercados emergentes

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



Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

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

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

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

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

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

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

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

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

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

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por



diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Fatores de Risco Relacionados à Emissora

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

Riscos Relacionados ao Emissor

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

Companhia de Capital Aberto

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

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

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

Riscos relacionados aos seus acionistas

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

Riscos relacionados às suas controladas e coligadas

A Emissora não possui empresas controladas ou coligadas.

Riscos relacionados aos seus fornecedores

Durante o processo de originação, estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações de securitização, a Emissora contrata fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, agentes fiduciários, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, agências de rating, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros. A Emissora avalia os riscos relacionados a seus



fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências, restrições e preços. A relação da Emissora com seus fornecedores não está sujeita a regulamentação governamental. Sobre seus potenciais clientes, a Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e certificado de recebíveis do agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização.

Riscos relacionados aos seus clientes

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

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atue

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



Fatores de Risco Relacionados à Devedora

A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações

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

Perda de pessoal importante

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

Risco de Concentração.

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

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

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

Risco de crédito

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

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

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



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

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

Risco relacionado à garantia fidejussória outorgada em garantia dos Créditos Imobiliários.

A garantia fidejussória prestada no âmbito da CCB, poderá ser considerada insuficiente, uma vez que, Caso venha ocorrer o falecimento de algum dos Avalistas, a responsabilidade pelo pagamento das Obrigações Garantidas, pelos sucessores, estará limitada à herança. De forma que, não há garantia de tais recursos sejam suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da CCB, o que poderá afetar o pagamento dos CRI aos titulares dos CRI.

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

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

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

A Alienação Fiduciária de Imóveis prestada em favor dos Créditos Imobiliários poderá não estar constituída quando da liquidação da Oferta. Caso a Alienação Fiduciária de Imóveis não venha a ser constituída no prazo estipulado no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, haverá o vencimento antecipado da CCB com a consequente amortização antecipada dos CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ter dificuldades de reinvestimentos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. Adicionalmente, recai sobre o Imóvel o Ônus, conforme definido no item 9.4.4., acima, sendo que, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o cancelamento do Ônus sobre o Imóvel será realizado de forma concomitante com o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral

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

Riscos Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado



brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;

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

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

Risco Estrutural

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

Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre os imóveis.

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

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado

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

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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



Restrição à negociação

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

Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, em seu art. 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

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

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

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

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do art. 12 da Lei 9.514, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 992.106,00 (novecentos e noventa e dois mil, cento e seis reais) que corresponde a pouco menos de 3,42% (três vírgula, quarenta e dois por cento) do total desta Emissão. Sendo assim, caso



a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

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

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

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

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

Riscos de Insuficiência das Garantias.

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

Risco de não Formalização dos instrumentos de constituição das Garantias

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

Risco de recebimento dos direitos creditórios envolvidos na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

A existência dos direitos creditórios envolvidos na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios depende da efetiva alienação das Unidades pela Devedora, e da posterior celebração e registro de instrumento aditivo para que sejam cedidos fiduciariamente os direitos creditórios oriundos de tal venda. No entanto, nesta data não é possível estimar quando serão realizadas as eventuais vendas, motivo pelo qual o recebimento de direitos



creditórios poderá não se concretizar durante a vigência da emissão de CRI e a expectativa de recebimento de recursos envolvidos na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios poderá ser impactada negativamente.

Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado

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

Riscos decorrentes da Auditoria Jurídica

Foram abrangidos como escopo da auditoria jurídica da Operação a análise do Imóvel, dos antecessores do na propriedade imobiliárias, da Devedora e dos Garantidores. Deste modo, no âmbito da auditoria jurídica foi identificada a existência de ações relevantes que podem eventualmente ocasionar riscos à Emissão, conforme abaixo elencado:

(i) Procedimentos do Ministério Público Federal nº 2007.61.81.001285-2 e 2007.61.81.011419-3, ambos vinculados às investigações da “Operação Satiagraha”: Deflagrada em 2008, tendo dentre os objetos de investigação partes relacionadas ao grupo econômico da Devedora e das Avalistas, a Operação Satiagraha que investigava suposto esquema de corrupção, lavagem de dinheiro, evasão de divisas e sonegação fiscal comandado pelo banqueiro Daniel Dantas e Naji Nahas. Em 2011, por meio do Habeas Corpus nº149.250/SP, julgado pelo Superior Tribunal de Justiça, foi julgada a ilicitude das provas colhidas no âmbito da Operação Satiagraha, baseado na Teoria do Frutos da Árvore Envenenada para determinar que todas as provas obtidas por meios ilícitos não figurassem mais os autos dos procedimentos nº 2007.61.81.010208-7 (monitoramento telefônico), 2007.61.81.011419-3 (monitoramento telemático) e 2008.61.81.008291-3 (ação controlada). Posteriormente, em 2015, o ministro do STF, Luiz Fux, manteve a decisão do STJ que anulou a Operação, por entender que a matéria não é considerada constitucional, portanto, não seria cabível recurso especial, e ainda o recurso teria sido impetrado fora do prazo legal. Diante do julgamento do Habeas Corpus nº149.250/SP, os Procedimentos do Ministério Público Federal nº 2007.61.81.001285-2 e 2007.61.81.011419-3 não prosperaram na esfera criminal. No entanto, não há garantia que a Devedora, as Avalistas e as partes relacionadas ao grupo econômico não serão alvo de novas investigações. O desenvolvimento de novos casos pode afetar negativamente os negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora, portanto sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI.

(ii) Ação de Cobrança nº 006151011-11.1989.8.26.0100: A sociedade empresária Rofer Administração e Construções Ltda., inscrita no CNPJ nº 02.294.282/0001-02, é objeto de investida da sociedade empresária Ribas Consultoria Empresarial Ltda., no âmbito de Ação de Cobrança em fase da Selecta Participações, processo nº 0002152-24.2016.4.03.6181, baseada na alegação de que a empresa é utilizada pelo Naji Robert Nahas, por intermédio de sua offshore High Cedar, na realização de aportes de valores e doações aos seus filhos, dentre eles Fernando Naji Nahas. Desta forma, a Ribas busca o redirecionamento da execução alegando que os bens, sobre os quais pretende que recaia eventual execução, teriam sido alienados de maneira fraudulenta. O pedido de desconsideração inversa da personalidade jurídica foi deferido com a determinação de bloqueio online dos bens da Rofer Administração e Construções Ltda. a título de tutela de



urgência. Não há garantia que a Devedora, a Rofer Incorporadora Ltda., o Sr. Fernando Naji Nahas e/ou demais empresas vinculadas à Rofer Incorporadora Ltda. e ao Sr. Fernando Naji Nahas não serão objeto de investidas judiciais para desconsideração da personalidade jurídica no âmbito da presente Ação de Cobrança, de modo que, a incidência de execuções sobre o patrimônio da Devedora, bem como dos Avalistas mencionados possam afetar negativamente os negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora e dos Avalistas, portanto, sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI.

Risco Decorrente de Discussões Judiciais

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

Riscos relacionados à ausência de Habite-se das Unidades.

As Unidades estarão situadas no Empreendimento Destinatário, para o qual ainda não foi obtido os Certificados de Vistoria e Conclusão de Obras ("Habite-se"). Referido documento é obtido a partir de vistoria realizada pelo órgão competente e visa a atestar que as obras foram realizadas de acordo com os parâmetros e diretrizes aprovados pela Municipalidade, sempre e quando o respectivo imóvel esteja em condições adequadas de habitabilidade. A inexistência deste documento poderá levar à interdição das Unidades, o que poderá prejudicar sua venda na hipótese de execução dessas Garantias e, caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Risco de Atraso de Obras

Poderá haver atrasos ou imprevistos durante a construção do Empreendimento Destinatário, sendo que o prazo estimado para a conclusão das obras civis, com a expedição do "Habite-se", poderá se estender além do prazo de tolerância de 180 dias, por motivos de caso fortuito ou força maior, desde que alegados e comprovados pela incorporadora, tais como greves parciais ou gerais da indústria da construção civil ou de setores que a afetem diretamente; suspensão ou falta de transportes; falta de materiais na praça; chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra; eventuais embargos da obra, provocados pelos proprietários dos terrenos vizinhos, não resultantes da incúria ou erro técnico da Incorporadora; demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias; demora dos poderes públicos na concessão do "Habite-se" definitivo, por razões independentes dos serviços de responsabilidade da Incorporadora; problemas consequentes da eventual demora na execução das fundações e no escoramento de prédios vizinhos; falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível; guerras, revoluções, epidemias ou quaisquer calamidades públicas que impeçam ou reduzam o andamento ou ritmo da obra; embargos das obras por terceiros ou pelos poderes públicos; exigência dos poderes públicos decorrentes de legislação superveniente que retardem direta ou indiretamente a execução dos serviços, falta de materiais essenciais, paralisação dos meios de transportes e falta de combustível, deficiência no fornecimento dos serviços públicos, bem como os resultantes de embargos judiciais das obras, causas essas que impõem prorrogação no prazo de entrega das Unidades. Os atrasos na entrega das Unidades podem prejudicar sua venda e, caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.



Risco dos Efeitos da Pandemia de COVID-19 sobre a Atividade Econômica Brasileira

A Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou a pandemia de COVID-19, doença causada pelo novo coronavírus, em 11 de março de 2020. Para conter seu avanço, governos ao redor do mundo, inclusive no Brasil, têm adotado, em diferentes níveis, medidas que incluem a restrição, total ou parcial, à circulação de pessoas, bens e serviços (públicos e privados, inclusive jurisdicionais), bem como ao desenvolvimento de determinadas atividades econômicas, inclusive com o fechamento de determinados estabelecimentos privados e repartições públicas. Adicionalmente, os governos têm atuado, mais fortemente, em suas economias, inclusive por meio de regulações e disponibilidade de liquidez, em resposta aos impactos econômicos derivados do avanço da pandemia. Esses eventos têm efeitos negativos sobre a economia mundial e, em especial, a brasileira, e incluem ou podem incluir (i) redução no nível de atividade econômica; (ii) desvalorização cambial; (iii) aumento do déficit fiscal e redução da capacidade da Administração Pública de realizar investimentos, pagamentos e contratar serviços ou adquirir bens; (iv) diminuição da liquidez disponível no mercado internacional e/ou brasileiro; (v) atrasos em processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos, sobretudo aqueles que não são eletrônicos. Estes eventos, se ocorrerem, e pelo prazo que perdurarem podem impor dificuldades aos investimentos e operações contratadas.

Demais riscos

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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

20.4. Assinatura Eletrônica. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente instrumento e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste instrumento (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a



mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse instrumento (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – NOTIFICAÇÕES

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

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista,
CEP 01.451-011, São Paulo, SP,
At.: José Eduardo Queiroz de Freitas e/ou Priscila Bianchi Salomão
Telefone: (11) 3146-8611 / 3146-8613
E-mail: operacao@ourinvest-re.com.br

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano, nº960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi
CEP 04534-0004, São Paulo, SP
At: Nelson Santucci Torres e Amanda Mansur de Paula
Telefone: (11) 2127-2727
E-mail: fiduciario@commcor.com.br / juridico@commcor.com.br

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – FORO

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

O presente Termo de Securitização é firmado de forma eletrônica, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 21 de janeiro de 2021.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(seguem páginas de assinaturas)*



OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

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

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

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Eduardo Ippolito
Cargo: Diretor
CPF: 022.111.178-64

Nome: Everaldo Araújo de Oliveira
Cargo: Diretor
CPF: 087.766.618-06

Testemunhas:

1. _____

2. _____

Nome: Sarah Balestero
CPF: 313.279.398-19

Nome: Vanessa Furlan Jueli Ferreira
CPF: 314.805.818-60



Cronograma de Pagamentos

Nº do Pgto.	Data de Aniversário	Data de Pagamento da CCB	Data de Pagamento dos CRI	Amortização (%)	Pagamento de Juros
1	15/02/2021	17/02/2021	18/02/2021	não	Sim
2	15/03/2021	15/03/2021	16/03/2021	não	Sim
3	15/04/2021	15/04/2021	16/04/2021	não	Sim
4	15/05/2021	17/05/2021	18/05/2021	não	Sim
5	15/06/2021	15/06/2021	16/06/2021	não	Sim
6	15/07/2021	15/07/2021	16/07/2021	não	Sim
7	15/08/2021	16/08/2021	17/08/2021	não	Sim
8	15/09/2021	15/09/2021	16/09/2021	não	Sim
9	15/10/2021	15/10/2021	18/10/2021	não	Sim
10	15/11/2021	16/11/2021	17/11/2021	não	Sim
11	15/12/2021	15/12/2021	16/12/2021	não	Sim
12	15/01/2022	17/01/2022	18/01/2022	5,8823%	Sim
13	15/02/2022	15/02/2022	16/02/2022	não	Sim
14	15/03/2022	15/03/2022	16/03/2022	não	Sim
15	15/04/2022	18/04/2022	19/04/2022	6,2499%	Sim
16	15/05/2022	16/05/2022	17/05/2022	não	Sim
17	15/06/2022	15/06/2022	17/06/2022	não	Sim
18	15/07/2022	15/07/2022	18/07/2022	6,6666%	Sim
19	15/08/2022	15/08/2022	16/08/2022	não	Sim
20	15/09/2022	15/09/2022	16/09/2022	não	Sim
21	15/10/2022	17/10/2022	18/10/2022	7,1428%	Sim
22	15/11/2022	16/11/2022	17/11/2022	não	Sim
23	15/12/2022	15/12/2022	16/12/2022	não	Sim
24	15/01/2023	16/01/2023	17/01/2023	7,6922%	Sim
25	15/02/2023	15/02/2023	16/02/2023	não	Sim
26	15/03/2023	15/03/2023	16/03/2023	não	Sim
27	15/04/2023	17/04/2023	18/04/2023	8,3332%	Sim
28	15/05/2023	15/05/2023	16/05/2023	não	Sim
29	15/06/2023	15/06/2023	16/06/2023	não	Sim
30	15/07/2023	17/07/2023	18/07/2023	9,0908%	Sim
31	15/08/2023	15/08/2023	16/08/2023	não	Sim
32	15/09/2023	15/09/2023	18/09/2023	não	Sim
33	15/10/2023	16/10/2023	17/10/2023	9,9999%	Sim
34	15/11/2023	16/11/2023	17/11/2023	não	Sim
35	15/12/2023	15/12/2023	18/12/2023	não	Sim
36	15/01/2024	15/01/2024	16/01/2024	11,1110%	Sim
37	15/02/2024	15/02/2024	16/02/2024	não	Sim
38	15/03/2024	15/03/2024	18/03/2024	não	Sim
39	15/04/2024	15/04/2024	16/04/2024	12,4998%	Sim
40	15/05/2024	15/05/2024	16/05/2024	não	Sim
41	15/06/2024	17/06/2024	18/06/2024	não	Sim
42	15/07/2024	15/07/2024	16/07/2024	14,2855%	Sim
43	15/08/2024	15/08/2024	16/08/2024	não	Sim
44	15/09/2024	16/09/2024	17/09/2024	não	Sim



45	15/10/2024	15/10/2024	16/10/2024	16,6664%	Sim
46	15/11/2024	18/11/2024	19/11/2024	não	Sim
47	15/12/2024	16/12/2024	17/12/2024	não	Sim
48	15/01/2025	15/01/2025	16/01/2025	19,9996%	Sim
49	15/02/2025	17/02/2025	18/02/2025	não	Sim
50	15/03/2025	17/03/2025	18/03/2025	não	Sim
51	15/04/2025	15/04/2025	16/04/2025	24,9994%	Sim
52	15/05/2025	15/05/2025	16/05/2025	não	Sim
53	15/06/2025	16/06/2025	17/06/2025	não	Sim
54	15/07/2025	15/07/2025	16/07/2025	33,3323%	Sim
55	15/08/2025	15/08/2025	18/08/2025	não	Sim
56	15/09/2025	15/09/2025	16/09/2025	não	Sim
57	15/10/2025	15/10/2025	16/10/2025	49,9977%	Sim
58	15/11/2025	17/11/2025	18/11/2025	não	Sim
59	15/12/2025	15/12/2025	16/12/2025	não	Sim
60	15/01/2026	15/01/2026	16/01/2026	100,0000%	Sim



Declaração da Emissora Prevista no Item 15 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004

OURINVEST SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, CEP 01.310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 33ª Série de sua 1ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, Salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04, atua como instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”) e a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-0004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50 (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 33ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 21 de janeiro de 2021.

São Paulo, 21 de janeiro de 2021

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

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

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



Declarações do Agente Fiduciário Previstas no Item 15 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-0004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 33ª Série da 1ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, CEP 01.310-919, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90 ("**Emissora**"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, Salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04, atua como instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 33ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 21 de janeiro de 2021.

São Paulo, 21 de janeiro de 2021.

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Nome: Eduardo Ippolito
Cargo: Diretor
CPF: 022.111.178-64

Nome: Everaldo Araújo de Oliveira
Cargo: Diretor
CPF: 087.766.618-06



Declaração do Coordenador Líder Prevista no Item 15 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004

A **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, Salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Coordenador Líder**”), na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 33ª Série da 1ª Emissão (“**Emissão**”) da **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, CEP 01.310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90, (“**Emissora**”), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, e com **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-0004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 33ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 21 de janeiro de 2021.

São Paulo, 21 de janeiro de 2021.

DocuSigned by:
Monica Maria Martins de Lucena
CD9875590CD9479...

DocuSigned by:
Victor Gomes Malaquias
630953BE247E4FE...

ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES

Nome: Monica Maria Martins de Lucena
CPF: 023.059.817-08

Nome: Victor Gomes Malaquias
CPF: 113.331.127-00



Declaração da Instituição Custodiante da CCI nos Termos do parágrafo único do art. 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* firmado, em 21 de janeiro de 2021, entre a **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90 (“**Emissora**”) e a Instituição Custodiante (“**Escritura de Emissão de CCI**”), por meio do qual foram emitidas pela Emissora a Cédula de Crédito Imobiliário identificada sob o nº 0001, série única (“**CCI**”), declara, que em 14 de janeiro de 2021 procedeu (i) nos termos do §4º do art. 18 da Lei nº 10.931 a custódia da Escritura de Emissão de CCI, e (ii) nos termos parágrafo único do art. 23 da Lei nº 10.931, a custódia e registro do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 33ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 21 de janeiro de 2021, sobre o qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, 21 de janeiro de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Caroline Tsuchyia Silva
CPF: 381.514.668-20

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
CPF: 369.268.408-81



Declarações do Agente Fiduciário Previstas no art. 5º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-0004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**") da 33ª Série da 1ª Emissão ("**Emissão**") da **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90 ("**Emissora**"), declara, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada, a não existência de situações de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a Emissão e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip UTMV, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar a referida situação.

São Paulo, 21 de janeiro de 2021.

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Nome: Eduardo Ippolito

Cargo: Diretor

CPF: 022.111.178-64

Nome: Everaldo Araújo de Oliveira

Cargo: Diretor

CPF: 087.766.618-06



(Anexo VII do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 33ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)

Outras Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, em seu art. 6º, parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou as seguintes emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como Agente Fiduciário no período:

Operação	Vol. total da emissão	Qntd.	Taxa de juros	Data de emissão	Data de vencimento	Garantias	Status
1ª Emissão 21ª Série CRI CCB ARQUIPLAN	R\$ 29.051.000.000	29.051	CDI + 3,5% a.a.	05/11/2019	06/11/2024	(i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Obras; e (vii) Fundo de Reserva;	Adimplente
1ª Emissão 25ª Série CRI CARVALHO HOSKEN	R\$ 140.000.000,00	140.000	CDI +4,00% a.a.	28/11/2019	15/12/2026	Contrato de Cessão; Aval; Alienação Fiduciária de Imóveis; Cessão Fiduciária de Recebíveis; Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Fundos.	Adimplente

Operação	Vol. total da emissão	Qntd.	Taxa de juros	Data de emissão	Data de vencimento	Garantias	Status
1ª Emissão 26ª Série CRI TECNISA VI	R\$ 130.000.000,00	130.000	CDI +2,30% a.a.	06/12/2019	18/12/2024	: (i) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.	Adimplente
1ª Emissão 27ª Série CRI Censi Fisa - Lumi Pierri	R\$ 42.000.000,00	42.000	IPCA +12% a.a.	04/06/2020	05/06/2023	Aval; Alienações Fiduciárias de Imóveis; Alienações Fiduciárias de Cotas; Cessões Fiduciárias de Recebíveis; Fundo de Despesas; e Fundo de Reserva	Adimplente
1ª Emissão 28ª Série CRI CARVALHO HOSKEN III	R\$ 25.000.000,00	25.000	CDI +7,00% a.a.	08/06/2020	05/06/2027	(i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis, se e quando constituída; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóveis sobre os Terrenos; (v) a Alienação Fiduciária de Imóveis sobre as Unidades, se e quando constituída; (vi) o Fundo de Despesas; (vii) o Fundo de Liquidez; e (viii) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.	Adimplente

Operação	Vol. total da emissão	Qntd.	Taxa de juros	Data de emissão	Data de vencimento	Garantias	Status
1ª Emissão 30ª Série CRI MODENA	R\$ 18.000.000,00	18.000	IGP-M +9,00% a.a.	08/07/2020	11/07/2025	(i) Alienação Fiduciária; (ii) Aval, (iii) Fundo de Obras, (iv) Fundo de Reserva; e (v) Cessão Fiduciária;	Adimplente
1ª Emissão 31ª Série CRI LINDENBERG	R\$ 25.992.000,00	25.992	CDI +6,00% a.a.	19/08/2020	11/07/2025	(i) o Aval; (ii) as Alienações Fiduciárias; (iii) os Fundos; e (iv) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.	Adimplente
1ª Emissão 32ª Série CRI LINDENBERG	R\$ 8.664.000,00	8.664	CDI +6,00% a.a.	19/08/2020	11/07/2025	(i) o Aval; (ii) as Alienações Fiduciárias; (iii) os Fundos; e (iv) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.	Adimplente
2ª Emissão 5ª Série CRA Duratex	R\$ 700.000.000,00	700.000	98% do CDI	21/12/2016	21/12/2022	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA	Adimplente

Cédula de Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 20 de janeiro de 2021			
SÉRIE	Única	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA:							
Ourinvest Securitizadora S.A.							
CNPJ: 12.320.349/0001-90							
Endereço: Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar							
Bairro	Bela Vista	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01.310-919
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar, CEP 05425-020, São Paulo – SP							
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 05425-020
3. DEVEDORA:							
RYPE SPE 8 – Empreendimento Imobiliário Ltda.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202							
Bairro	Jardim Paulistano	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01.452-000
4. TÍTULO:							
A Cédula de Crédito Bancário nº 41500818-2, emitida pela Devedora em 20 de janeiro de 2021, no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), em favor do Financiador.							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Os imóveis vinculados à Emissão é ("Imóveis"):							
Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório	SPE			
Condomínio Spression Convenience Apartments	Rua Renascença, 113, Ibirapuera, São Paulo – SP, CEP 04.612-010	104.829	15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo	RYPE SPE 8 – Empreendimento Imobiliário Ltda.			
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local de Emissão:	São Paulo, 20 de janeiro de 2021						
Prazo Total:	1. 821 (um mil, oitocentos e vinte e um) dias, a contar da Data de Emissão.						
Valor do Principal:	R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) na Data de Emissão da CCI.						
Juros Remuneratórios:	taxa de juros de 6,20% (seis inteiros e vinte décimos por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados conforme o disposto na CCB.						
Atualização Monetária:	variação mensal do IPCA.						
Data de Vencimento Final:	15/01/2026						
Encargos Moratórios:	Conforme cláusula 12.1. da CCB.						
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido na CCB.						
8. GARANTIAS:							
(i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; e o (vii) Fundo de Reserva; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas na CCB.							
9. IMÓVEIS OBJETO DE GARANTIA							
Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório	SPE			
Condomínio Spression Convenience Apartments	Rua Renascença, 113, Ibirapuera, São Paulo – SP, CEP 04.612-010	104.829	15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo	RYPE SPE 8 – Empreendimento Imobiliário Ltda.			