



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 34ª 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

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

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

SEÇÃO I – PARTES

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

OURINVEST SECURITIZADORA S.A., pessoa jurídica constituída sob a forma de sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos.

Resolvem firmar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 34ª 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 no Contrato de Cessão.

“Agente Fiduciário” e “Instituição Custodiante”	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“Agente de Avaliação”	A empresa especializada que será contratada para a realização de avaliação dos Imóveis Garantia e emissão do Laudo de Avaliação. A empresa especializada a ser contratada pode ser qualquer uma das seguintes: (i) Cushman Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda. , inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; (ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda. , inscrita no CNPJ sob o nº 02.636.857/0001-28; (iii) Engebanc Engenharia e Serviços Ltda. , inscrita no CNPJ sob o nº 69.026.144/0001-13; (iv) DLR Engenheiros Associados S/C Ltda. , inscrita no CNPJ sob o nº 00.100.002/0001-52; (v) Tallento Engenheiros Associados Ltda. , inscrita no CNPJ sob o nº 07.330.678/0001-81;

	<p>(vi) C&D Projetos e Construções, inscrita no CNPJ sob o nº 30.724.877/0001-96;</p> <p>(vii) Apsis Consultoria Empresarial Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70;</p> <p>(viii) CTE - Centro de Tecnologia e Edificações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 64.030.638/0001-58; ou</p> <p>(ix) Dexter Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 67.566.711/0001-07.</p>
“Aliações Fiduciárias de Imóveis”	As alienações fiduciárias sobre cada Imóvel Garantia a serem constituídas pela Cedente, na qualidade de proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos respectivos Contratos de Aliação Fiduciária de Imóveis.
"ANBIMA"	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
“Assembleia” ou “AGT”	Uma assembleia geral de Titulares de CRI.
“Atualização Monetária”	A atualização monetária mensal com base na variação acumulada do IPCA.
“Aluguéis”	Os aluguéis mensais a serem pagos pela Locatária à Cedente, como remuneração desta, em decorrência da locação do Imóvel, conforme determinados no Contrato de Locação.
“B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip UTVM , 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, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“Boletim de Subscrição”	O boletim de subscrição dos CRI.
“CCI”	A Cédula de Crédito Imobiliário a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários.
"Cedente"	A Agropecuária Fragnani Ltda. , sociedade empresária limitada, com sede no Município de Cordeirópolis, Estado de São Paulo, na Estrada do Barro Preto, s/n, Barro Preto, CEP 13.490-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.815.731/0001-83.

“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.
“Código Civil”	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
“Código Penal”	O Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Condições Precedentes para Primeira Liberação”	São as condições precedentes descritas e listadas no Contrato de Cessão e devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Primeira Liberação seja liberada à Cedente, na forma estabelecida no Contrato de Cessão.
“Condições Precedentes para Liberações Adicionais”	São as condições precedentes descritas e listadas no Contrato de Cessão e que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que as Liberações Adicionais sejam liberadas à Cedente, na forma estabelecida no Contrato de Cessão
“Condições Precedentes”	São as Condições Precedentes para Primeira Liberação e Condições Precedentes para Liberações Adicionais, quando mencionadas em conjunto.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente nº 4428-8, agência nº 2374, do Banco Bradesco S.A. (nº 237), de titularidade da Securitizadora.
“Conta da Cedente”	A conta corrente nº 17.390-3, agência nº 0169-3, do Banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Cedente.
“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis” ou “Contratos de Garantia”	<i>Os Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , a serem celebrados entre a Cedente, na qualidade de proprietária e fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis.
“Contrato de Cessão”	<i>O Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Cedente, na qualidade de cedente, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária, bem como os Garantidores, na qualidade de intervenientes, por meio do qual os Créditos Imobiliários são cedidos à Securitizadora.
“Contrato de Distribuição”	<i>O Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 34ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.</i> , celebrado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder.

<p>“Contrato de Locação”</p>	<p><i>O Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins não Residenciais e Outras Avenças</i>, celebrado pela Cedente, na qualidade de locadora, pela Locatária, na qualidade de locatária e pelos Fiadores, na qualidade de intervenientes, por meio do qual foram estabelecidos os termos e condições para a locação do Imóvel.</p>
<p>“Coobrigação”</p>	<p>A garantia fidejussória de coobrigação constituída pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.</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 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04.</p>
<p>“Créditos Imobiliários”</p>	<p>As obrigações assumidas pela Locatária nos termos do Contrato de Locação, incluindo, entre outras obrigações, a de pagar à Cedente a totalidade dos valores de Aluguéis previstos no referido instrumento e seus devidos acréscimos, o que inclui todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pela Locatária, em decorrência da locação do Imóvel, bem como todos os seus acessórios e garantias, tais como atualização monetária anual, Multa por Descumprimento, multas, juros de mora, penalidades, indenizações, seguros, quaisquer direitos, prerrogativas e garantias assegurados à Cedente em razão de sua titularidade sobre o Imóvel, e todos os demais encargos, despesas e direitos previstos no Contrato de Locação, excetuados as despesas pagas a título de ITR e demais impostos e taxas pagas diretamente às concessionárias de serviços públicos.</p>
<p>“CRI”</p>	<p>São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 34ª série da 1ª emissão da Securitizadora.</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 Cedente possua em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade: (i) de controlador direto e/ou indireto da Emissora e/ou da Cedente; (ii) de qualquer das controladas ou coligadas, direta ou indiretamente da Emissora e/ou da Cedente; (iii) dos diretores ou conselheiros da Emissora e/ou da Cedente e respectivos cônjuges; (iv) de funcionários (e respectivos cônjuges) da Emissora e/ou da Cedente e (v) de Titular de 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 de CRI, se aplicável.</p>
<p>“Critérios de Elegibilidade”</p>	<p>São os critérios estabelecidos abaixo e que devem ser integral e</p>

	<p>cumulativamente cumpridos para que o Imóvel Substituto possa passar a integrar as Alienações Fiduciárias de Imóveis, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de Titulares de CRI, na hipótese de substituição das referidas garantias, conforme prevista no Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação, quais sejam:</p> <p>(i) estar livre e desembaraçado de quaisquer Ônus;</p> <p>(ii) apresentar relatório de auditoria, emitido por assessor legal contratado pela Cedente, com resultado de <i>due diligence</i> satisfatório, a exclusivo critério da Securitizadora; e</p> <p>(iii) contar com respectivo Laudo de Avaliação, o qual deverá ter sido emitido com, no máximo, 12 (doze) meses de antecedência à data da referida substituição.</p>
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I, que estabelece cada uma das Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações devidas aos Titulares de CRI.
“CSLL”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Aniversário”	Todo dia 23 de cada mês.
“Data de Emissão”	01 de fevereiro de 2021.
“Data(s) de Integralização dos CRI”	Cada data em que ocorrer a integralização dos CRI.
“Data de Pagamento”	É cada uma das datas de pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Data da Primeira Integralização dos CRI”	A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI.
“Decreto 10.278”	O Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020.
“Decreto 6.306”	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
“Despesas Iniciais”	São as despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no anexo I do Contrato de Cessão.
“Despesas Recorrentes”	São as despesas necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no anexo I do Contrato de Cessão.
“Despesas Extraordinárias”	São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias”

	no anexo I do Contrato de Cessão.
“Despesas da Operação”	São todas as despesas envolvidas na operação, incluindo, as despesas do Patrimônio Separado, as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, entre outras.
“Dia(s) Útil(eis)”	É, para os fins deste instrumento, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
“Dívida Existente”	As obrigações da Cedente assumidas no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários celebrado entre a Cedente e a CIBRASEC – Companhia Brasileira de Securitização, inscrita no CNPJ sob nº 02.105.040/0001-23, por meio do qual a Cedente cedeu créditos imobiliários oriundos do contrato de arrendamento (atípico) de imóveis, que nesta data é vinculado como lastro de certificados de recebíveis imobiliários da 238ª Série da 2ª Emissão da CIBRASEC – Companhia Brasileira de Securitização, inscrita no CNPJ sob nº 02.105.040/0001-23.
“Documentos da Operação”	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) Contrato de Locação; (ii) Contrato de Cessão; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Escritura de Emissão de CCI; (v) Termo de Securitização; (vi) Contrato de Distribuição; (vii) Boletim(ns) de Subscrição dos CRI; e (viii) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.
“Emissão”	A emissão dos CRI, de acordo com Termo de Securitização.
“Encargos Moratórios”	Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas no Contrato de Cessão, a Cedente e os Garantidores, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, ficarão sujeitos ao pagamento dos seguintes Encargos Moratórios, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) <u>Multa</u> : 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo; (ii) <u>Juros Moratórios</u> : 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) <u>Despesas</u> : reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora na cobrança do crédito.

<p>“Escritura de Emissão de CCI”</p>	<p><i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora da CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante da CCI.</i></p>
<p>“Fiança”</p>	<p>A garantia fidejussória prestada pelos Fiadores, nos termos do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão</p>
<p>“Fiadores – Pessoa Física”</p>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Ricardo Luiz Fragnani, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da cédula de identidade RG nº 14.577.237 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 095.962.658-14, residente e domiciliado na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Estrada Rio Claro-Piracicaba, km 1, Casa 1, Condomínio Residencial Jardim Europa, CEP 13.510-000 (ii) Leda Cristina Bettin Fragnani, brasileira, empresária, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, portadora da cédula de identidade RG nº 16.108.652-4e inscrita no CPF sob o nº 057.359.308-69, residente e domiciliada na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Estrada Rio Claro-Piracicaba, km 1, Casa 1, Condomínio Residencial Jardim Europa, CEP 13.510-000; e (iii) Filomena Cristina Fragnani, brasileira, separada judicialmente, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 16.810.287-0 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o nº 067.614.138-26, residente e domiciliada na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Rua 6, nº 438, apto. 51, Centro, CEP 13.500-050.
<p>“Fiador – Pessoa Jurídica”</p>	<p>A Fragnani Empreendimentos e Participações S.A., sociedade por ações, com sede no Município de Cordeirópolis, Estado de São Paulo, na Estrada do Barro Preto, s/n, Barro Preto, CEP 13.490-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.803.039/0001-35.</p>
<p>“Fiadores”</p>	<p>São os Fiadores – Pessoa Física e o Fiador – Pessoa Jurídica, quando mencionados em conjunto.</p>
<p>“Fundo de Despesas Extraordinárias”</p>	<p>O fundo de despesas, que conterà recursos necessários para fazer frente às Despesas Extraordinárias. Este fundo será formado por meio de retenção de valor correspondente ao Valor do Fundo de Despesas Extraordinárias sobre os primeiros recursos oriundos da integralização dos CRI e, portanto, do Preço da Cessão, os quais serão mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras da Cláusula Oitava.</p>
<p>“Fundo de Despesas”</p>	<p>O fundo de despesas, que conterà recursos necessários para fazer frente às Despesas Recorrentes. Este fundo será formado por meio de</p>

“Recorrentes”	retenção de valor correspondente ao Valor do Fundo de Despesas Recorrentes sobre os primeiros recursos oriundos da integralização dos CRI e, portanto, do Preço da Cessão, os quais serão mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras da Cláusula Oitava.
“Fundo de Liquidez”	O fundo de liquidez, que conterà recursos necessários para fazer frente às eventuais diferenças entre os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários e os recursos necessários para pagamento dos CRI. Este fundo será formado por meio de retenção de valor correspondente ao Valor Mínimo do Fundo de Liquidez sobre os primeiros recursos oriundos da integralização dos CRI e, portanto, do Preço da Cessão, os quais serão mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras da Cláusula Oitava.
“Fundo de Reserva”	O fundo de reserva, que conterà recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências pecuniárias da Cedente durante a Operação. Este fundo será formado por meio de retenção de valor correspondente ao Valor do Fundo de Reserva sobre os primeiros recursos oriundos da integralização dos CRI e, portanto, do Preço da Cessão, os quais serão mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras da Cláusula Oitava.
“Fundos”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fundo de Despesas Extraordinárias; (ii) Fundo de Despesas Recorrentes; (iii) Fundo de Liquidez; e (iv) Fundo de Reserva.
“Garantias”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (iv) Fundos; e (v) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Garantidores”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Fiadores, na qualidade de fiadores do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão; (ii) Cedente, na qualidade de Coobrigada e fiduciante dos Imóveis Garantia; e (iii) qualquer pessoa física ou jurídica que constitua alguma Garantia para cumprimento das Obrigações Garantidas.

“IBGE”	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IGP-M”	O Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
“Imóvel”	O imóvel localizado no Município de Cordeirópolis, Estado de São Paulo, de propriedade legítima da Cedente, o qual encontra-se devidamente descrito na matrícula de nº 2.575, registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cordeirópolis/SP, o qual é objeto do Contrato de Locação.
“Imóvel(is) Garantia”	São os imóveis, de titularidade da Cedente, conforme identificados nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, alienados fiduciariamente pela Cedente, à Securitizadora.
“Imóveis Onerados”	Os Imóveis localizados no Município de Cordeirópolis, Estado de São Paulo, os quais estão devidamente descritos nas matrículas de nº 427, 428 e 2.576, do Cartório de Registro de Imóveis de Cordeirópolis/SP, e que, nesta data, estão vinculados como uma das garantias da Dívida Existente. Estes imóveis integram a definição de Imóveis Garantia.
“Imóvel(eis) Regularização”	Os imóveis localizados no Município de Cordeirópolis, Estado de São Paulo, os quais estão devidamente descritos na matrícula de nº 2.574, do Cartório de Registro de Imóveis de Cordeirópolis/SP, e na matrícula nº 5.209 e na transcrição nº 22.644, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira/SP e que, nesta data, estão pendentes de regularização. Uma vez constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis sobre os Imóveis Regularização, tais imóveis passarão a integrar a definição de Imóveis Garantia.
“Imóvel Substituto”	Qualquer imóvel de propriedade da Locatária, da Cedente ou de quaisquer empresas do seu grupo econômico que atenda os Critérios de Elegibilidade necessários para permitir a substituição de um Imóvel Garantia por tal Imóvel Substituto, observadas as regras estabelecidas no Contrato de Cessão.
“INPC”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo IBGE.
“Instrução CVM 476”	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.
“Instrução CVM 480”	A Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.
“Instrução CVM 539”	A Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.
“Instrução CVM 625”	A Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020.
“Investimentos Permitidos”	São fundos de renda fixa de baixo risco com liquidez diária, Certificados de Depósitos Bancários - CDBs/Compromissadas com liquidez diária de instituições financeiras das seguintes instituições financeiras: Banco

	Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. e/ou Banco Ourinvest S.A. ou títulos públicos federais.
“Investidores Profissionais”	São aqueles definidos no artigo 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.
“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.
“IOF”	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
“IPTU”	O Imposto Predial e Territorial Urbano.
“ITR”	O Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural.
“IRPJ”	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
“ISSQN”	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios descritos no item (xi) da Cláusula 3.1., e calculados de acordo com o disposto na Cláusula Quinta.

“Laudo(s) de Avaliação”	O(s) laudo(s) de avaliação dos Imóveis Garantia, a ser(em) emitido(s) pelo Agente de Avaliação, a ser contratado às expensas da Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, para fins de verificação do cumprimento do LTV.
“Lei 13.874”	A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“Lei 13.476”	A Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017.
“Lei 12.846”	A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
“Lei 11.101”	A Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
“Lei 10.931”	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.
“Lei 10.165”	A Lei nº 10.165, de 27 de dezembro de 2000.
“Lei 9.514”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Lei 6.938”	A Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981.
“Lei 9.613”	A Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998.
“Lei 6.404”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 4.595”	A Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964.
“Legislação Socioambiental”	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, bem como a Resolução Conama 237, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Cedente atue.
“Liberações Adicionais”	É o pagamento, em uma ou mais parcelas, do saldo do Preço de Cessão após realizadas as Retenções e o pagamento da Primeira Liberação, o que ocorrerá de acordo com o cumprimento das Condições Precedentes para Liberações Adicionais, cujo cumprimento deve ser observado para cada Liberação Adicional.
“Loan to Value” ou “LTV”	Até a integral quitação das Obrigações Garantidas, a razão entre (i) o saldo devedor dos CRI na última data de pagamento; e (ii) o valor de avaliação a mercado dos Imóveis Garantia, atribuído por meio de Laudo de Avaliação emitido pelo Agente de Avaliação, deverá corresponder a, no máximo, 60% (sessenta por cento). Apenas para fins do cálculo do LTV, os recursos disponíveis em caixa da Conta Centralizadora, exceto os valores das Retenções, serão considerados como redutores do saldo devedor dos CRI.

<p>“Locatária”</p>	<p>A Indústria Cerâmica Fragnani Ltda., sociedade empresária limitada, com sede no Município de Cordeirópolis, Estado de São Paulo, na Estrada do Barro Preto, s/n, Barro Preto, CEP 13.490-000, inscrita no CNPJ sob o nº 47.333.539/0001-26.</p>
<p>“Medida Provisória 2.158-35”</p>	<p>A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.</p>
<p>“Medida Provisória 2.200-2”</p>	<p>A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.</p>
<p>“Medida Provisória 983”</p>	<p>A Medida Provisória nº 983, de 16 de junho de 2020.</p>
<p>“Multa por Descumprimento”</p>	<p>A multa devida pela Locatária à Cedente, a título de indenização, em caso de rescisão antecipada do Contrato de Locação, nos termos do referido instrumento.</p>
<p>“Multa Indenizatória”</p>	<p>A multa indenizatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, referente ao Crédito Imobiliário afetado, que será equivalente ao valor nominal dos Créditos Imobiliários, calculado pelo somatório dos Aluguéis vencidos e não pagos, se houver, e Aluguéis vencidos atualizados, acrescido de todos os encargos e despesas devidas até a data da respectiva aplicação da Multa Indenizatória, conforme aplicável, conforme o disposto no Contrato de Cessão.</p>
<p>“Obrigações Garantidas”</p>	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) em relação à Fiança e à Coobrigação, são todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Locatária no Contrato de Locação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários; (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente e pelos Garantidores nos Documentos da Operação e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo do valor nominal dos Créditos Imobiliários, de multas e juros de mora, bem como o pagamento de Multa Indenizatória e do Valor de Recompra Compulsória e Prêmio, caso aplicável, na ocorrência de qualquer evento de Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de Cessão; (iii) obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares de CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros, atualização monetária, e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iv) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos

	<p>e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;</p> <p>(v) qualquer outro montante devido pela Cedente;</p> <p>(vi) qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da CCI e dos CRI;</p> <p>(vii) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários; e</p> <p>(viii) os recursos necessários para arcar com as Despesas da Operação.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Cedente e os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.</p>
“Oferta”	A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, da qual os CRI serão objeto.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	<p>É, para os fins deste instrumento, qualquer:</p> <p>(i) garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade;</p> <p>(ii) ônus, real ou não, gravame, arrolamento; ou</p> <p>(iii) ato, contrato ou instrumento acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.</p>
“Ônus Vigentes”	A alienação fiduciária existente nesta data sobre os Imóveis Onerados, a qual foi constituída para garantir as obrigações garantidas envolvidos na Dívida Existente.
“Operação”	A presente operação estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
“Ordem de Prioridade de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, e de valores oriundos da

	<p>excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) pagamento das Despesas da Operação e eventuais encargos moratórios do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; (ii) recomposição dos Fundos; (iii) parcelas de juros remuneratórios dos CRI vencidos em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam; (iv) parcelas juros remuneratórios dos CRI, imediatamente vincendos; (v) amortização programada dos CRI; e (vi) amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI (observado o Termo de Securitização) em razão da antecipação de Créditos Imobiliários, Recompra Facultativa, Recompra Compulsória, Multa Indenizatória.
“Partes”	Os signatários deste instrumento.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora, as Garantias e os rendimentos auferidos com as Investimentos Permitidos 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 os custos da Instituição Custodiante e do Agente Fiduciário.
“PIS”	O Programa de Integração Social.
“Prazo de Colocação dos CRI”	O prazo de 6 (seis) meses contados da emissão, nos termos da Instrução CVM 476.
“Preço da Cessão”	O valor correspondente a R\$ 58.700.000,00 (cinquenta e oito milhões e setecentos mil reais), a ser pago pela Securitizadora à Cedente em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, no âmbito do Contrato de Cessão.
“Preço de Integralização”	O preço de integralização será correspondente (i) ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou (ii) ao Valor Nominal Unitário atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados desde a Data da Primeira Integralização ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a data de

	integralização em questão.										
“Prêmio”	<p>O prêmio a ser pago pela Cedente em caso de Recompra Facultativa, ou Recompra Compulsória (conforme aplicável), nos termos do Contrato de Cessão, o qual será calculado sobre o saldo devedor dos CRI, de acordo com os percentuais estabelecidos abaixo, referentes a respectiva data em que a recompra será exercida:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Mês de Recompra Facultativa</th> <th>Prêmio (flat)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Entre a Data da Primeira Integralização e o dia 23/01/2022, inclusive</td> <td>2,5%</td> </tr> <tr> <td>Entre o dia 23/01/2022, exclusive, e o dia 23/01/2023, inclusive.</td> <td>2,0%</td> </tr> <tr> <td>Entre o dia 23/01/2023, exclusive, e o dia 23/01/2024, inclusive</td> <td>1,5%</td> </tr> <tr> <td>A partir do dia 23/01/2024, exclusive até a data de vencimento dos CRI.</td> <td>1,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Mês de Recompra Facultativa	Prêmio (flat)	Entre a Data da Primeira Integralização e o dia 23/01/2022, inclusive	2,5%	Entre o dia 23/01/2022, exclusive, e o dia 23/01/2023, inclusive.	2,0%	Entre o dia 23/01/2023, exclusive, e o dia 23/01/2024, inclusive	1,5%	A partir do dia 23/01/2024, exclusive até a data de vencimento dos CRI.	1,0%
Mês de Recompra Facultativa	Prêmio (flat)										
Entre a Data da Primeira Integralização e o dia 23/01/2022, inclusive	2,5%										
Entre o dia 23/01/2022, exclusive, e o dia 23/01/2023, inclusive.	2,0%										
Entre o dia 23/01/2023, exclusive, e o dia 23/01/2024, inclusive	1,5%										
A partir do dia 23/01/2024, exclusive até a data de vencimento dos CRI.	1,0%										
“Primeira Liberação”	É o pagamento da primeira parcela do Preço de Cessão, em montante suficiente para quitar a Dívida Existente, o que ocorrerá de acordo com o cumprimento das Condições Precedentes para Primeira Liberação, nos termos da Cláusula Segunda.										
“Recompra Compulsória”	A obrigação de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra Compulsória, em determinadas hipóteses assumidas pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.										
“Recompra Facultativa”	A faculdade de recompra dos Créditos Imobiliários pelo Valor de Recompra Facultativa, atribuída à Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.										
“Remuneração”	Tem o significado que lhe é atribuído no item 4.1 deste Termo de Securitização.										
“Retenções”	São os recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI a serem disponibilizados à Cedente, quais sejam: (i) os valores necessários à criação dos Fundos; e (ii) o valor das Despesas Iniciais.										
“Representantes”	As sociedades integrantes do grupo econômico da Cedente, dos Garantidores, conforme aplicável, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.										
“Resolução CMN 2.724”	A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.724, de 31 de maio de 2000.										
“Resolução Conama 237”	A Resolução Conama nº 237, de 19 de dezembro de 1997.										

“Securitizedadora” ou “Emissora”	A Ourinvest Securitizedara S.A. , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“Termo de Quitação”	O termo de quitação celebrado pelo credor da Dívida Existente, indicando que a referida dívida foi integralmente quitada, com a consequente liberação de todas as garantias vinculadas à Dívida Existente, especialmente, mas não apenas, os Imóveis Onerados.
“Termo” ou “Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares de CRI”	São os investidores profissionais, conforme art. 9º-A da Instrução CVM 539, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI, i.e., titulares dos CRI.
“Valor do Fundo de Despesas Extraordinárias”	O valor equivalente a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).
“Valor do Fundo de Despesas Recorrentes”	O valor das Despesas Recorrentes pelo prazo da Operação a incorrer, o qual nesta data, equivale a R\$ 691.609,74 (seiscentos e noventa e um mil, seiscentos e nove reais e setenta e quatro centavos).
“Valor do Fundo de Reserva”	O valor equivalente a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).
“Valor Máximo do Fundo de Liquidez”	O valor equivalente a R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais).
“Valor Mínimo do Fundo de Liquidez”	O valor equivalente a R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).
“Valor de Recompra Compulsória”	O valor correspondente ao saldo devedor dos CRI, calculado de acordo com o presente instrumento, acrescido de todas as Despesas da Operação, encargos e eventuais despesas devidas até a data da respectiva recompra, acrescido do Prêmio, conforme aplicável, observado o disposto no Contrato de Cessão.
“Valor de Recompra Facultativa”	O valor correspondente ao saldo devedor dos CRI, calculado de acordo com o presente instrumento, acrescido de todos os encargos e despesas devidas até a data da respectiva recompra, incluindo o Prêmio.
“VX Informa”	Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, poderá ocorrer através da plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu <i>website</i> (https://vortex.com.br). Para a realização do cadastro é necessário acessar https://portal.vortex.com.br/register e

	solicitar acesso ao sistema.
--	------------------------------

SEÇÃO III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - APROVAÇÃO

1.1. Aprovação Societária. 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 irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira.

2.1.1. Nos termos do artigo 287 do Código Civil, a cessão dos Créditos Imobiliários representado pela CCI compreende o direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo a transferência de todos os direitos e prerrogativas da Cedente no âmbito do Contrato de Locação para a Emissora, passando-lhe a sua titularidade, incluindo, sem limitação, as competências de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários e a excussão das Garantias.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da respectiva Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são adquiridos e o pagamento do Preço da Cessão será realizado pela Emissora após verificação e atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes, conforme previstas no Contrato de Cessão.

2.4. Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total de R\$ 84.210.000,00 (oitenta e quatro milhões, duzentos e dez mil reais), na Data de Emissão.

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, sem prejuízo do disposto no fator de risco “*Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer os regimes fiduciários sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários*” constante deste Termo de Securitização;
- (v) não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
- (vi) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vii) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.6. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão e de transferência realizada através da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.7. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda eletrônica da CCI, da cópia de uma via do Contrato de Locação e do Termo de Securitização até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.7.1. A Instituição Custodiante, para fins do disposto no item 12 do anexo III da Instrução CVM 414 é a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada.

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

2.8. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Contrato de Locação. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Locatária e/ou da Cedente caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.9. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Locatária.

2.10. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características nos termos do item 2 do anexo III da Instrução CVM 414:

- (i) Emissor da CCI. Emissora;
- (ii) Devedor dos Créditos Imobiliários. Locatária;
- (iii) Imóvel a que estejam vinculados. O imóvel descrito no Contrato de Locação;
- (iv) Cartório de Registro de Imóveis em que o Imóvel está registrado. O Cartório de Registro de Imóveis indicado no Contrato de Locação;
- (v) Matrícula do Imóvel. A matrícula indicada no Contrato de Locação;
- (vi) Situação do Registro: O imóvel está devidamente formalizado e registrado na respectiva matrícula;
- (vii) Emissora e Titular da CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários. Emissora;
- (viii) Valor dos Créditos Imobiliários. O valor nominal total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 84.210.000,00 (oitenta e quatro milhões, duzentos e dez mil reais);
- (ix) Correção Monetária. Os Créditos Imobiliários serão objeto de correção monetária com base na variação acumulada anual do IPCA, conforme estabelecido no Contrato de Locação.
- (x) Remuneração dos Créditos Imobiliários. Sobre os Créditos Imobiliários não incidirá remuneração; e
- (xi) Assentamento do ato pelo qual os Créditos Imobiliários foram cedidos. O Contrato de Cessão será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, nos termos do Contrato de Cessão.

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

2.12. Liberção dos Recursos. A totalidade dos recursos captados com a integralização dos CRI e que serão utilizados para o pagamento do Preço da Cessão ficará retida na Conta Centralizadora, sendo certo que o pagamento pela Emissora à Cedente ocorrerá, em tranches, por meio da Primeira Liberação e das Liberações Adicionais, após o integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes pela Cedente, observadas as Retenções, as quais serão utilizadas pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, para a constituição dos Fundos e pagamento das Despesas Iniciais, nos termos do Contrato de Cessão.

2.13. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação da Emissora e do Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

2.13.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de mínimo 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

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: 1^a;
- (ii) Série: 34^a;
- (iii) Quantidade de CRI: a quantidade de CRI emitida é de 58.700 (cinquenta e oito mil e setecentos);
- (iv) Valor Total da Emissão: a totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Emissão, equivale a R\$ 58.700.000,00 (cinquenta e oito milhões e setecentos mil reais) na Data de Emissão;
- (v) Valor Nominal Unitário: os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (vi) Data de Emissão dos CRI: a Data de Emissão dos CRI é o dia 01 de fevereiro de 2021.
- (vii) Data de Vencimento dos CRI: a Data de Vencimento dos CRI é o dia 25 de janeiro de 2028.
- (viii) Prazo da Emissão: 2.549 (dois mil, quinhentos e quarenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão.
- (ix) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- (x) Forma e Comprovação de Titularidade: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, extrato emitido pelo escriturador, considerando as informações prestadas pela B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3.
- (xi) Juros Remuneratórios: os CRI farão jus a juros remuneratórios correspondentes a 9% (nove inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias;
- (xii) Atualização Monetária: os CRI serão atualizados, mensalmente, com base na variação acumulada do IPCA;
- (xiii) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: os CRI serão amortizados nas Datas de Pagamento indicadas no Anexo I;
- (xiv) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: a Remuneração será paga nas Datas de Pagamento indicadas no Anexo I.
- (xv) Regime Fiduciário: sim, nos termos da Lei 9.514.
- (xvi) Garantia Flutuante: não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.
- (xvii) Garantias dos Créditos Imobiliários: os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias, descritas na Cláusula Oitava.

- (xviii) Subordinação: não há.
- (xix) Coobrigação da Emissora: não há.
- (xx) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3.
- (xxi) Encargos Moratórios: na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Locatária, pela Cedente; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares de CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Locatária ou pela Cedente à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
- (xxii) Local de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
- (xxiii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: o não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
- (xxiv) Classificação de Risco: os CRI não serão objeto de classificação de risco.
- (xxv) Fatores de Riscos: conforme Anexo X.

3.2. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3 e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira das negociações dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.1. Forma de Distribuição dos CRI: A distribuição pública com esforços restritos de CRI, sob regime de melhores esforços de colocação, será realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

3.1.1. No âmbito da Oferta, os CRI somente poderão ser subscritos por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.1.2. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo os mesmos fornecerem, por escrito, declaração atestando que: (i) estão cientes que a Oferta não foi registrada na CVM; (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e (iii) são Investidores Profissionais, nos termos definidos neste instrumento e na legislação aplicável.

3.1.3. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Investidor Profissional e apenas entre Investidores Qualificados.

3.1.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados da primeira procura a potenciais investidores.

3.1.5. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores.

3.1.6. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

3.1.7. Para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Coordenador Líder, respectivamente.

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

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

3.4.1. Na hipótese de que os CRI deixem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares de CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED.

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

3.6. Ágio ou Deságio. Não será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio.

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

3.8. Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela

Emissora para o pagamento do Preço da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUARTA – REMUNERAÇÃO

4.1. Remuneração. A Remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios, incidente sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, a partir da Data da Primeira Integralização.

4.2. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente, com base na variação acumulada do IPCA e será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C,$$

onde:

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

VNe = Saldo do Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário dos CRI da Data de Emissão, ou da última Data de Aniversário, ou da última amortização, se houver, ou da última incorporação de Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde,

NI_k = valor do número índice do IPCA do segundo mês 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} = valor do número índice do IPCA, divulgado no mês anterior ao Mês “k”;

dcp = número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização e a data de cálculo, para o primeiro período de capitalização, ou última Data de Aniversário, ou a última data de pagamento para os demais períodos, e a data de cálculo, limitado ao número total de dias corridos de vigência do índice de preço, sendo dcp um número inteiro; e

dct = número de dias corridos entre a última Data de Aniversário, e a próxima Data de Aniversário, sendo dct um número inteiro. Sendo dct igual a 31 (trinta e um) dias corridos para o primeiro período.

4.2.1. Na hipótese de não divulgação do NI_k , 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.

4.2.2. 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.

4.2.3. 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 para definir o referido índice.

4.3. Cálculo dos Juros Remuneratórios. Sobre o Valor Nominal Unitário atualizado incidirão os Juros Remuneratórios, os quais serão devidos nas Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos, constante do Anexo I, e serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

J = valor unitário dos Juros Remuneratórios acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = conforme definido na Cláusula 4.2. acima;

$Fator Juros$ = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right]$$

Onde:

i = 9,0 (nove inteiros);

dcp = conforme definido acima;

dct = conforme definido acima.

4.3.1. Quando não houver pagamento de juros em determinado Período de Capitalização, conforme indicado na coluna "Pagamento de Juros" do Cronograma de Pagamentos, os Juros Remuneratório acumulados no período serão incorporados no VNa .

5. CLÁUSULA QUINTA – AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI

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

5.2. Cálculo da Amortização. O cálculo da amortização mensal será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde,

A_{ai} = valor unitário da i -ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa = conforme definido na cláusula 4.3 acima.

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

5.3. Resgate Antecipado Total dos CRI. Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total, após o recebimento dos recursos da Cedente, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, quais sejam na ocorrência de (i) Recompra Compulsória; (ii) Recompra Facultativa; ou (iii) Multa Indenizatória.

5.3.1. Em caso de resgate antecipado dos CRI em virtude de Recompra Compulsória, Recompra Facultativa ou Multa Indenizatória, a Cedente ficará obrigada a recomprar os Créditos Imobiliários ainda não pagos (vincendos), mediante o pagamento do Valor de Recompra Compulsória ou o Valor de Recompra Facultativa, na Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão.

5.3.2. O pagamento do Valor de Recompra na hipótese de Recompra Compulsória e Recompra Facultativa, bem como o pagamento da Multa Indenizatória pela Cedente observará as condições e os prazos estabelecidos no Contrato de Cessão.

5.3.3. Os pagamentos recebidos pela Emissora em decorrência da Recompra Compulsória ou da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários serão creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento do resgate dos CRI, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

5.3.4. Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, a Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover o resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares de CRI, assim que tiver conhecimento do evento que ensejará o resgate antecipado, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, a respeito do evento e da expectativa de resgate total dos CRI, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis antes do efetivo resgate.

CLÁUSULA SEXTA – ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

6.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Observado o disposto no Contrato de Cessão a esse respeito, os valores depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, devem ser aplicados de acordo com a

Ordem de Prioridade de Pagamentos.

6.1.1. Sem prejuízo do acima disposto, os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com o Cronograma de Pagamentos vigente à época, acrescidos da respectiva remuneração.

6.1.2. Após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, se houver recursos livres na Conta Centralizadora, estes serão integralmente de titularidade da Cedente.

CLÁUSULA SÉTIMA – RECOMPRA COMPULSÓRIA E MULTA INDENIZATÓRIA

7.1. Eventos de Recompra Compulsória. A Cedente estará obrigada a realizar a Recompra Compulsória, na ocorrência das hipóteses listadas na cláusula sétima do Contrato de Cessão, observados os prazos de cura, se houver.

7.1.1. A ocorrência de qualquer dos eventos de Recompra Compulsória poderá acarretar o resgate antecipado dos CRI. Nessas hipóteses, caberá à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia para deliberar sobre a eventual realização de Recompra Compulsória.

7.1.2. Observado o disposto na Cláusula 13.4., caso a Assembleia convocada para deliberação de eventual Recompra Compulsória não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido neste Termo de Securitização para declaração da Recompra Compulsória não seja alcançado os CRI, não serão considerados como antecipadamente vencidos e será formalizada uma ata de Assembleia constatando a não declaração da Recompra Compulsória.

7.2. Em caso de decretação da Recompra Compulsória, a Cedente ficará obrigada a pagar à Emissora o Valor de Recompra Compulsória, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Cedente, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Emissora nesse sentido, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

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

8.1.1. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias fiduciárias, sejam eles imóveis, móveis, ações, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, em razão das referidas Garantias, a partir de sua constituição, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Cedente e/ou dos Garantidores, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Emissora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Emissora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

8.2. Coobrigação. Nos termos do artigo 296 do Código Civil, a Cedente responderá pela solvência da Locatária em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada subsidiária e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários.

8.2.1. A Cedente se coobrigou, nos termos do Contrato de Cessão, em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários, responsabilizando-se pelo seu adimplemento integral, durante todo o prazo da Operação,

independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, respondendo subsidiariamente com a Locatária em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários e de toda e qualquer penalidade advinda do descumprimento das condições estabelecidas no Contrato de Cessão.

8.2.2. A Cedente deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Coobrigação, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do inadimplemento da obrigação pela Locatária.

8.2.3. A Cedente poderá ser demandada até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas, não podendo, em qualquer hipótese, exonerar-se ou deixar de adimplir qualquer obrigação em relação à Coobrigação, de acordo com o disposto no Contrato de Cessão.

8.3. Fiança. Nos termos do Contrato de Cessão, os Fiadores prestaram a garantia fidejussória, assumindo os Fiadores – Pessoa Física a qualidade de coobrigados subsidiários e o Fiador – Pessoa Jurídica a qualidade de coobrigado solidário, mediante a aposição de suas assinaturas no Contrato de Cessão, na condição de solidariamente ou subsidiariamente coobrigados, conforme aplicável, e principais pagadores das Obrigações Garantidas.

8.3.1. O Fiador – Pessoa Jurídica se comprometeu, solidariamente com a Cedente, como principal pagador, a honrar a Fiança prestada nos termos do Contrato de Cessão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 794 do Código de Processo Civil.

8.3.2. Os Fiadores – Pessoa Física se coobrigaram em relação às Obrigações Garantidas, responsabilizando-se pelo seu adimplemento integral, durante todo o prazo da Operação, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, respondendo subsidiariamente com a Cedente em relação ao pagamento das Obrigações Garantidas e de toda e qualquer penalidade advinda do descumprimento das condições estabelecidas no Contrato de Cessão.

8.3.3. Os Fiadores – Pessoa Física deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Fiança, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do inadimplemento da obrigação pela Cedente e/ou pelo Fiador – Pessoa Jurídica.

8.3.4. Os Fiadores poderão vir, a qualquer tempo, a ser chamados para honrar as Obrigações Garantidas, em conjunto ou individualmente, observado o disposto no Contrato de Cessão, caso as Obrigações Garantidas sejam descumpridas no todo ou em parte, observadas eventuais instruções específicas da Emissora nesse sentido, se existirem.

8.3.5. Os Fiadores e a Cedente concordaram que não exercerão qualquer direito que possam adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverão requerer qualquer contribuição e/ou reembolso da Cedente, com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por eles, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.

8.3.6. A Fiança outorgada nos termos do Contrato de Cessão será considerada, para todos os fins de direito, a partir da presente data, um acessório dos Créditos Imobiliários, de modo que eventual cessionário de tais créditos, serão titulares de todos os direitos e benefícios oriundos da Fiança, conforme termos e condições previstos no referido instrumento.

8.3.7. Os Fiaidores reconheceram, nos termos do Contrato de Cessão, como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data de pagamento integral das Obrigações Garantidas.

8.3.8. A Fiança poderá ser excutida e exigida pela Emissora quantas vezes for necessário até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.4. Alienações Fiduciárias de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pelas Alienações Fiduciárias de Imóveis, sobre os Imóveis Garantia, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o disposto no Contrato de Cessão.

8.4.1. As Alienações Fiduciárias de Imóveis deverão ser constituídas no prazo e forma estipulados para tanto nos respectivos Contratos de Garantia, observando, no entanto, o disposto na Cláusula 8.6.2.

8.4.2. Os Imóveis Onerados, nesta data, estão sujeitos aos Ônus Vigentes. Deste modo, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis que envolve os Imóveis Onerados foi celebrado com a condição suspensiva de celebração do Termo de Quitação, observado o disposto no Contrato de Cessão. Uma vez implementada a respectiva condição suspensiva, i. e., a celebração do Termo de Quitação, a referida Garantia passará a garantir as Obrigações Garantidas.

8.4.3. As respectivas matrículas dos Imóveis Regularização, nesta data, estão pendentes de regularização. Deste modo, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis que envolvem os Imóveis Regularização serão celebrados após a retificação das áreas e regularização da propriedade dos Imóveis Regularização nas respectivas matrículas. Uma vez celebrados os Contratos de Alienação Fiduciária que envolvem os Imóveis Regularização, as referidas Garantias passarão a garantir as Obrigações Garantidas.

8.4.4. Por meio da constituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Emissora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos Imóveis Garantia.

8.4.5. Em caso de decretação de Recompra Compulsória e não pagamento pela Cedente e/ou dos Fiaidores do Valor de Recompra Compulsória no prazo estipulado para tanto, a Emissora poderá excutir as Alienações Fiduciárias de Imóveis, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto nos respectivos Contratos de Alienações Fiduciárias de Imóveis.

8.5. Fundo de Despesas Extraordinárias. Nos termos do Contrato de Cessão, será constituído na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas Extraordinárias, o que será feito com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, do Preço da Cessão a ser disponibilizado à Cedente, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas Extraordinárias.

8.5.1. Os recursos do Fundo de Despesas Extraordinárias serão utilizados pela Emissora para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias, o que será feito diretamente pela Emissora.

8.5.2. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Despesas Extraordinárias de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas Extraordinárias venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Despesas Extraordinárias, a Cedente estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição até o limite do Valor do Fundo de Despesas Extraordinárias, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Cedente não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação

pecuniária pela Cedente, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas no Contrato de Cessão, inclusive os Encargos Moratórios e Recompra Compulsória.

8.5.3. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o patrimônio separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, a Emissora deverá encerrar o Fundo de Despesas Extraordinárias. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão devolvidos à Cedente, líquidos de tributos, por meio de depósito na Conta da Cedente, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento.

8.6. Fundo de Despesas Recorrentes. Nos termos do Contrato de Cessão, será constituído o Fundo de Despesas Recorrentes, o que será feito com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, do Preço da Cessão a ser disponibilizado à Cedente, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas Recorrentes.

8.6.1. Os recursos do Fundo de Despesas Recorrentes serão utilizados pela Emissora para o pagamento das Despesas Recorrentes, o que será feito diretamente pela Emissora.

8.6.2. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Despesas Recorrentes de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas Recorrentes venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Despesas Recorrentes, a Cedente estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição até o limite do Valor do Fundo de Despesas Recorrentes, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Cedente não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Cedente, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas no Contrato de Cessão, inclusive os Encargos Moratórios e Recompra Compulsória.

8.6.3. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o patrimônio separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, a Emissora deverá encerrar o Fundo de Despesas Recorrentes. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão devolvidos à Cedente, líquidos de tributos, por meio de depósito na Conta da Cedente, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento.

8.7. Fundo de Liquidez. Nos termos do Contrato de Cessão, será constituído o Fundo de Liquidez, o que será feito com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, do Preço da Cessão a ser disponibilizado à Cedente, em montante equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Liquidez.

8.7.1. Os recursos do Fundo de Liquidez serão utilizados pela Emissora para cobrir eventuais diferenças entre os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários e os recursos necessários para pagamento dos CRI, o que será feito diretamente pela Emissora. Os recursos oriundos da diferença positiva entre o recebimento dos Créditos Imobiliários e o pagamento dos CRI serão integrados ao Fundo de Liquidez.

8.7.2. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Liquidez de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Liquidez venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Liquidez, a Cedente estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição até o limite do Valor Mínimo do Fundo de Liquidez, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Cedente não deposite o

montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Cedente, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas no Contrato de Cessão, inclusive os Encargos Moratórios e Recompra Compulsória.

8.7.3. Sem prejuízo do acima disposto, caso em um determinado mês, os recursos do Fundo de Liquidez venham a ser superiores ao Valor Máximo do Fundo de Liquidez, a Cedente poderá solicitar, à Emissora, a liberação dos recursos que sobejarem o Valor Máximo do Fundo de Liquidez em seu favor, o que deverá ocorrer em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, por meio de depósito na Conta da Cedente.

8.7.4. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o patrimônio separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, a Emissora deverá encerrar o Fundo de Liquidez Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão devolvidos à Cedente, líquidos de tributos, por meio de depósito na Conta da Cedente, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento.

8.8. Fundo de Reserva. Nos termos do Contrato de Cessão, será constituído o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, do Preço da Cessão a ser disponibilizado à Cedente, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva.

8.8.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para cobrir eventuais inadimplências da Cedente e/ou dos Garantidores, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

8.8.2. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Reserva de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a Cedente estará obrigada depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição até o limite do Valor do Fundo de Reserva, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Cedente não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Cedente, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas no Contrato de Cessão, inclusive os Encargos Moratórios e Recompra Compulsória.

8.8.3. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o patrimônio separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, a Emissora deverá encerrar o Fundo de Reserva. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão devolvidos à Cedente, líquidos de tributos, por meio de depósito na Conta da Cedente, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento.

8.9. Ordem de Execução/Excussão. 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 NONA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

9.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora

obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
 - (a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Cedente e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
 - (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e
 - (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Instrução CVM 480;
- (v) informar ao Agente Fiduciário, qualquer descumprimento pela Cedente e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (vi) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;

- (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (viii) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (ix) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (x) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xi) comunicar, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xiv) manter:
 - (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei 6.404, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
 - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xvi) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por

desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final judicial e/ou administrativa;

- (xvii) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xviii) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Cedente;
- (xix) informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma 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 na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário; e
- (xx) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de aceleração de pagamento, evento de Multa Indenizatória e/ou evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência.

9.2. Obrigações Adicionais. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

- (i) a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; e
- (iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

9.3. Declarações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

9.3.1. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (iii) os representantes legais que assinam este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, das Garantias e da Conta Centralizadora;
- (v) conforme o Contrato de Cessão, a Cedente é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários;
- (vi) conforme declarado pela Cedente no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários representados pela CCI e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral os quais serão liberados previamente à respectiva Data de Desembolso, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vii) conforme declarado pela Cedente no Contrato de Cessão, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (viii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (ix) este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (x) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (xi) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei 12.846, conforme alterada, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e
- (xii) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação.

9.3.2. A Emissora compromete-se a notificar, o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar os Titulares de CRI e o Coordenador Líder (durante o prazo de colocação no mercado primário dos CRI) caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA DÉCIMA – PATRIMÔNIO SEPARADO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto (i) pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (iii) pelas Garantias e (iv) pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iv) acima e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

10.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

10.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado: (i) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

10.4. Responsabilidade da Emissora. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares de CRI, pelo ressarcimento do valor do respectivo Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

10.4.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

10.5. Responsabilidade da Cedente e da Emissora. A Emissora se obriga a pagar, por conta e ordem da Cedente, todas as despesas da Operação, cujo valor será retido do Preço da Cessão a ser pago à Cedente, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão e a ANBIMA, emissão, custódia. Sendo certo que, despesas eventuais serão de responsabilidade da Cedente, conforme listadas no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando, aos custos de registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e despesas com a avaliação das Garantias.

10.6. 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 de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Cedente, parte obrigada por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares de CRI, as mesmas deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Cedente quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

10.7. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições do Contrato de Locação, 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 Aluguel 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 nos Investimentos Permitidos.

10.7.1. A integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora será aplicada pela Emissora, de acordo com a melhor opção de investimento disponível, a critério da Emissora, exclusivamente nos Investimentos Permitidos, sem necessidade de autorização prévia.

10.7.2. Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas.

10.7.3. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

10.8. Insuficiência. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Emissora convocar Assembleia para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

10.9. Requisitos Normativos. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

- (i) a custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) cópia simples (PDF) do Contrato de Locação e seus eventuais futuros aditamentos será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via assinada digitalmente do Contrato de Cessão e seus eventuais futuros aditamentos;
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora; e
- (iii) a Emissora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

10.10. Remuneração da Emissora. A Emissora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 3.950,00 (três mil, novecentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela ser paga, até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização, e as demais serem pagas mensalmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração será corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA. Serão acrescidos à Taxa de Administração os valores dos tributos que incidem sobre esses serviços, tais como ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora.

10.10.1. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos no Patrimônio Separado não

sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração.

10.11. Em qualquer reestruturação das condições da Operação, que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias, será devida à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. Nomeação. 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 do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização.

11.2. Declarações. Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários e a constituição das Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartório de Registro de Imóveis, observando manutenção de sua suficiência e exequibilidade, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização;
- (vi) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;
- (vii) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (viii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Instrução da CVM 583 conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (x) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no respectivo Anexo;

- (xi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Instrução CVM 583, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e
- (xii) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Cedente que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

11.3. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

11.4. Obrigações do Agente Fiduciário. 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 de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (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 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 de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) manter atualizada a relação de Titulares de 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 as Garantias, 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, da Locatária 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 de 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 Patrimônio Separado;
- (xviii) convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xix) comparecer à Assembleia 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 de 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 de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; 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 de 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 de 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, Locatária 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.

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

11.5. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários a título do exercício das funções de agente fiduciário dos CRI, parcelas anuais no valor de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data da Primeira Integralização dos CRI ou em 30

(trinta) dias contados da presente data, e as demais a serem pagas no mesmo dia dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. A remuneração descrita acima será atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na sua ausência pela variação positiva do IGP M/FGV, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”.

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

11.5.2. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL e o IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.5.3. A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

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

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

- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto na Escritura de Emissão e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
- (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou Empreendimentos Alvo financiados com recursos da integralização;

- (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações.

11.6.1. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.6.2. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas a que se referem os incisos acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os Investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

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

11.6.4. Em qualquer reestruturação das condições da Operação, que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias, será devida ao Agente Fiduciário, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pelo Agente Fiduciário.

11.7. Substituição. 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.

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

11.7.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 11.5., cabe à Emissora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

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

11.7.4. 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 de Securitização.

11.7.5. Juntamente com a comunicação da Cláusula 11.5.4., devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Instrução CVM 583.

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

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

12.1. Administração do Patrimônio Separado. 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 venha a deliberar assunção da administração do Patrimônio Separado na forma acima e sobre tal liquidação.

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

12.1.2. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

12.2. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis uma Assembleia, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;
- (iii) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, à Instituição Custodiante, e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, conforme aplicável, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser deliberada desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;
- (v) não substituição do Agente Fiduciário no prazo previsto neste instrumento, sendo que, nessa hipótese não haverá a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, e sim a imediata obrigação da Emissora de convocar Assembleia;
- (vi) caso provem-se falsas, por meio de decisão final judicial e/ou administrativa, qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo;
- (vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e
- (viii) descumprimento das normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública.

12.2.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

12.2.2. Ajustam as Partes, desde logo, que (i) não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula 12.2. o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Cedente; e (ii) a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

12.2.3. A Assembleia deverá deliberar (i) pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares de CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

12.2.4. A não realização da Assembleia acima mencionada, por qualquer motivo, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tomar ciência do referido evento será interpretada como manifestação favorável à liquidação do Patrimônio Separado.

12.3. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado, ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser

nomeada pelos respectivos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI, as Garantias e os eventuais recursos da Conta Centralizadora aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, desde que os Titulares de CRI possuam todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ASSEMBLEIA GERAL

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

13.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei 6.404, a respeito de assembleias gerais, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz e, ainda, o disposto na Instrução CVM 625, no que se refere a participação e votação a distância.

13.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre:

- (i) a substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) o recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, conforme o previsto no Contrato de Cessão;
- (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.

13.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

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

13.3.1. A convocação da Assembleia 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 de CRI que

representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos CRI presentes.

13.3.2. A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail).

13.3.3. No caso de realização de Assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, do respectivo anúncio de convocação devem constar, observado o disposto na Instrução CVM 625, as seguintes informações adicionais:

(i) Quando admitido o envio de instrução de voto previamente à Assembleia: o anúncio de convocação da Assembleia deve detalhar, ou indicar onde estão descritas em página da rede mundial de computadores, as regras e os procedimentos aplicáveis, além de orientações para preenchimento, envio e formalidades necessárias para a validade do voto dos Titulares de CRI; ou

(ii) Quando admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia por meio de sistema eletrônico: o anúncio de convocação deve informar expressamente se a assembleia será realizada de modo total ou exclusivamente digital, bem como detalhar, ou indicar onde estão descritas em página da rede mundial de computadores, as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI.

13.3.4. As informações de que tratam os itens (i) e (ii) da Cláusula 13.3.3. acima podem ser divulgadas no anúncio de convocação de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores, onde a informação completa deve estar disponível a todos os Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Emissora por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores.

13.3.5. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares de CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei nº 6.404.

13.4. Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião, observado o disposto na Cláusula 13.13.

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

(i) ao Agente Fiduciário;

(ii) ao representante da Emissora;

(iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes; ou

(iv) à pessoa designada pela CVM.

13.6. Representantes da Emissora. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.8., a Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.7. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Cedente e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

13.8. Quórum. Todas e quaisquer deliberações a serem tomadas em Assembleia, incluindo, mas não se limitando, a (i) renúncias, (ii) celebração de aditamentos, (iii) aprovação de eventuais garantias adicionais, (iv) alteração de quaisquer características do Contrato de Cessão, (v) alteração dos eventos de Vencimento Recompra Compulsória, serão tomadas pelos Titulares de CRI representando a maioria dos CRI em Circulação presentes à Assembleia.

13.8.1. Caso haja alteração na legislação e/ou nas práticas contábeis aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras da Cedente que possa: (i) alterar as definições estipuladas no Contrato de Cessão e/ou (ii) o resultado do cálculo de tais definições, a Cedente (a) comunicará a Emissora e os Titulares de 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 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 13.8.

13.8.2. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia 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.

13.9. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

13.10. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

13.11. Manifestações da Emissora. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de 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 de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI.

13.11.1. Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

13.12. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de 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 necessário aditar o instrumento próprio de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias, se assim permitido pelos Documentos da Operação; (iii) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências formuladas pelos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação; (iv) quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação; (v) quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (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 de CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Despesas do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, caso não sejam arcadas pelo Fundo de Despesas e/ou pela Cedente, observado o disposto no Contrato de Cessão:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive, as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, 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) remuneração dos prestadores de serviço do CRI (custodiante, escriturador, auditor independente, agente fiduciário, instituição financeira, contador, dentre outros);
- (iv) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- (v) 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, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;

- (vi) liquidação, registro, resgate, negociação e custódia de operações com ativos, créditos imobiliários, CCI etc.; e
- (vii) custos inerentes à liquidação e resgate do CRI, se assim houver.
- (viii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;
- (x) despesas com a publicação de atos societários da Emissora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (xi) 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;
- (xii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xiii) 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;
- (xiv) os tributos incidentes sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e a Garantia, desde que os Titulares de CRI sejam considerados responsáveis tributários;
- (xv) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xvi) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Cedente, a Locatária ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos do Contrato de Locação e/ou do Contrato de Cessão;
- (xvii) 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 do Contrato de Locação e/ou do Contrato de Cessão;
- (xviii) 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 de CRI para cobertura do risco da sucumbência;
- (xix) 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;

- (xx) 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 Cedente ou puderem ser a ela atribuída como de sua responsabilidade;
- (xxi) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xxii) registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica;
- (xxiii) expedição de correspondência de interesse dos Titulares de CRI, inclusive despesas de publicação em jornais de grande circulação;
- (xxiv) parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro;
- (xxv) prêmios de seguro ou custos com derivativos, se houverem;
- (xxvi) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares do CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xxvii) 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;
- (xxviii) remuneração da agência classificadora de risco e da sua renovação, se aplicável;
- (xxix) 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
- (xxx) 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; e
- (xxxi) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

14.2. 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 na Cláusula 14.1., tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, independentemente de subordinação, sendo aplicáveis os mesmos procedimentos de reembolso, pela Cedente.

14.3. Despesas de Responsabilidade de Titulares de CRI. Observado o disposto nas Cláusulas 14.1. a 14.2., são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 14.1.;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, quando houver insuficiência do Patrimônio Separado, sem a devida recomposição por parte da Cedente; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

14.3.2. Em razão do quanto disposto no item (ii) da Cláusula 14.3., as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de 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 Cedente, a Locatária ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos do Contrato de Locação e/ou do Contrato de Cessão; (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 do Contrato de Locação e/ou do Contrato de Cessão; (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 de 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 QUINTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DE CRI

15.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo IX, 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 de CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICIDADE

16.1. Local de Publicação. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias, 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.

16.1.1. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa ou conforme autorizado pela Instrução CVM 547, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

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

16.2. 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 SÉTIMA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. 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 OITAVA – NOTIFICAÇÕES

18.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devem ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através da rede mundial de computadores – internet – ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista,
CEP 01.310-919, 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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

São Paulo, SP

CEP 05.425-020,

At: Eugênia Queiroga / Marcio Teixeira / Caroline Tsuchyia

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

9.1.1. As Partes se obrigam a manter a outra informada, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas por uma Parte, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

18.1.1. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação

referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, poderá ocorrer através da plataforma VX Informa.

18.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

18.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

18.3.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

18.3.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas, sendo que, quaisquer aditamentos às Obrigações Garantidas, desde que firmados por escrito, aplicar-se-ão a todas as Garantias.

18.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

18.5. Nulidade, Invalidez ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

18.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

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

18.8. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (ii) as expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de

significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele; (iii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento; (iv) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos; (v) os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (v) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (vi) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (vii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (viii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; (ix) adicionalmente, as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e (xi) na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Contrato de Cessão.

18.9. Operação Estruturada. As Partes concordam que este instrumento é celebrado no âmbito da Operação, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

18.10. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

18.10.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Emissora dependerão da manifestação prévia dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

18.10.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 13.9.

18.11. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

18.12. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

18.13. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

18.14. 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 aos Encargos Moratórios.

18.15. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

18.16. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

18.17. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

18.18. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

18.19. 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 ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas

São Paulo, 01 de fevereiro 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

Nome: Priscila Bianchi Salomão (p.p)
Cargo: Analista Sênior

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
Cargo: Procurador

Nome: Caroline Tsuchiya Silva
Cargo: Procuradora

Testemunhas:

1. _____

Nome: Sarah Balestero
CPF nº: 313.279.398-19

2. _____

Nome: Vanessa Furlan Jueli Ferreira
CPF nº: 314.805.818-60

Cronograma de Pagamentos

Mês	Data de Aniversário	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros
1	23/02/2021	24/02/2021	-	Não
2	23/03/2021	24/03/2021	-	Sim
3	23/04/2021	26/04/2021	-	Sim
4	23/05/2021	25/05/2021	-	Sim
5	23/06/2021	24/06/2021	-	Sim
6	23/07/2021	26/07/2021	-	Sim
7	23/08/2021	24/08/2021	-	Sim
8	23/09/2021	24/09/2021	-	Sim
9	23/10/2021	26/10/2021	-	Sim
10	23/11/2021	24/11/2021	-	Sim
11	23/12/2021	24/12/2021	-	Sim
12	23/01/2022	25/01/2022	-	Sim
13	23/02/2022	24/02/2022	-	Sim
14	23/03/2022	24/03/2022	1,0836%	Sim
15	23/04/2022	26/04/2022	1,1034%	Sim
16	23/05/2022	24/05/2022	1,1238%	Sim
17	23/06/2022	24/06/2022	1,1447%	Sim
18	23/07/2022	26/07/2022	1,1663%	Sim
19	23/08/2022	24/08/2022	1,1886%	Sim
20	23/09/2022	26/09/2022	1,2116%	Sim
21	23/10/2022	25/10/2022	1,2353%	Sim
22	23/11/2022	24/11/2022	1,2597%	Sim
23	23/12/2022	26/12/2022	1,2850%	Sim
24	23/01/2023	24/01/2023	1,3111%	Sim
25	23/02/2023	24/02/2023	1,3381%	Sim
26	23/03/2023	24/03/2023	1,3660%	Sim
27	23/04/2023	25/04/2023	1,3949%	Sim
28	23/05/2023	24/05/2023	1,4249%	Sim
29	23/06/2023	26/06/2023	1,4559%	Sim
30	23/07/2023	25/07/2023	1,4880%	Sim
31	23/08/2023	24/08/2023	1,5214%	Sim
32	23/09/2023	26/09/2023	1,5560%	Sim
33	23/10/2023	24/10/2023	1,5920%	Sim
34	23/11/2023	24/11/2023	1,6294%	Sim
35	23/12/2023	27/12/2023	1,6684%	Sim
36	23/01/2024	24/01/2024	1,7089%	Sim
37	23/02/2024	26/02/2024	1,7511%	Sim
38	23/03/2024	26/03/2024	1,7952%	Sim
39	23/04/2024	24/04/2024	1,8412%	Sim
40	23/05/2024	24/05/2024	1,8892%	Sim
41	23/06/2024	25/06/2024	1,9395%	Sim
42	23/07/2024	24/07/2024	1,9921%	Sim
43	23/08/2024	26/08/2024	2,0472%	Sim
44	23/09/2024	24/09/2024	2,1051%	Sim
45	23/10/2024	24/10/2024	2,1659%	Sim
46	23/11/2024	26/11/2024	2,2298%	Sim
47	23/12/2024	24/12/2024	2,2971%	Sim
48	23/01/2025	24/01/2025	2,3680%	Sim
49	23/02/2025	25/02/2025	2,4429%	Sim
50	23/03/2025	25/03/2025	2,5221%	Sim
51	23/04/2025	24/04/2025	2,6060%	Sim
52	23/05/2025	26/05/2025	2,6951%	Sim
53	23/06/2025	24/06/2025	2,7897%	Sim
54	23/07/2025	24/07/2025	2,8904%	Sim
55	23/08/2025	26/08/2025	2,9979%	Sim
56	23/09/2025	24/09/2025	3,1128%	Sim
57	23/10/2025	24/10/2025	3,2360%	Sim

58	23/11/2025	25/11/2025	3,3683%	Sim
59	23/12/2025	24/12/2025	3,5108%	Sim
60	23/01/2026	26/01/2026	3,6648%	Sim
61	23/02/2026	24/02/2026	3,8316%	Sim
62	23/03/2026	24/03/2026	4,0130%	Sim
63	23/04/2026	24/04/2026	4,2109%	Sim
64	23/05/2026	26/05/2026	4,4277%	Sim
65	23/06/2026	24/06/2026	4,6663%	Sim
66	23/07/2026	24/07/2026	4,9299%	Sim
67	23/08/2026	25/08/2026	5,2229%	Sim
68	23/09/2026	24/09/2026	5,5505%	Sim
69	23/10/2026	26/10/2026	5,9190%	Sim
70	23/11/2026	24/11/2026	6,3368%	Sim
71	23/12/2026	24/12/2026	6,8142%	Sim
72	23/01/2027	26/01/2027	7,3652%	Sim
73	23/02/2027	24/02/2027	8,0081%	Sim
74	23/03/2027	24/03/2027	8,7680%	Sim
75	23/04/2027	26/04/2027	9,6799%	Sim
76	23/05/2027	25/05/2027	10,7946%	Sim
77	23/06/2027	24/06/2027	12,1881%	Sim
78	23/07/2027	26/07/2027	13,9798%	Sim
79	23/08/2027	24/08/2027	16,3689%	Sim
80	23/09/2027	24/09/2027	19,7138%	Sim
81	23/10/2027	26/10/2027	24,7313%	Sim
82	23/11/2027	24/11/2027	33,0942%	Sim
83	23/12/2027	24/12/2027	49,8205%	Sim
84	23/01/2028	25/01/2028	100,0000%	Sim

Cédula de Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 01 de fevereiro de 2021.
--------------------------------------	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	001	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, nº 215, 4º andar.							
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

3. DEVEDORA:							
Indústria Cerâmica Fragnani Ltda.							
CNPJ: 47.333.539/0001-26							
Endereço: Campo do Barro Preto, s/n.							
Bairro	Barro Preto	Cidade	Cordeirópolis	UF	SP	CEP	CEP: 13.490-000

4. TÍTULO:							
O Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins não Residenciais e Outras Avenças, celebrado em 01 de fevereiro de 2021, entre a Agropecuária Fragnani Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 03.815.731/0001-83 e a Indústria Cerâmica Fragnani Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 47.333.539/0001-26, no valor nominal de R\$ 84.210.000,00 (oitenta e quatro milhões, duzentos e dez mil reais) (" Contrato de Locação ").							

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 84.210.000,00 (oitenta e quatro milhões, duzentos e dez mil reais)

Endereço	Matrícula	Cartório	Sociedade
Estrada do Barro Preto, sentido fazenda Santana.	2.575	Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cordeirópolis/SP	Agropecuária Fragnani Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 03.815.731/0001-83

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:	
Data e Local de Emissão:	01 de fevereiro de 2021, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Prazo Total:	2.548 (dois mil, quinhentos e quarenta e oito) dias corridos, a contar da Data de Emissão.
Valor do Principal:	R\$ 84.210.000,00 (oitenta e quatro milhões, duzentos e dez mil reais), na Data de Emissão da CCI.
Juros Remuneratórios:	Não há.
Atualização Monetária:	Atualização monetária, com base na variação acumulada anual do IPCA.
Data de Vencimento Final:	24 de janeiro de 2028.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas ao Contrato de Locação, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso, (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Locadora na cobrança do crédito.
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no Contrato de Locação.

8. GARANTIAS:	
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária. Os Créditos Imobiliários contam com a garantia fidejussória prestada na modalidade de Fiança.	

Declaração da Emissora

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, 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 (“**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 34ª 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 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04, atua como instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”) e a e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**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 34ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 01 de fevereiro de 2021.

São Paulo, 01 de fevereiro de 2021.

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

Nome: José Eduardo Queiroz de Freitas

Cargo: Diretor

Nome: Priscila Bianchi Salomão (p.p)

Cargo: Analista Sênior

Declarações do Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, 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 34ª 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, Bela Vista, 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 22640-102, 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 34ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 01 de fevereiro de 2021.

São Paulo, 01 de fevereiro de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira

Cargo: Procurador

Nome: Caroline Tsuchiya Silva

Cargo: Procuradora

Declaração do Coordenador Líder

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 22640-102, 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 34ª 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**”), 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 **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, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 34ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 01 de fevereiro de 2021.

São Paulo, 01 de fevereiro de 2021.

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

Nome: Helena Procópio de Araujo Carvalho

Nome: Marcelo Tadeu Donnici Magri

Cargo: Diretora

Cargo: Operador

Declaração da Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, 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 sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* firmado, em 01 de fevereiro 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 001, série única (“**CCI**”), declara, que em 01 de fevereiro 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 34ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 01 de fevereiro de 2021, sobre o qual a Emissora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, 01 de fevereiro de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
Cargo: Procurador

Nome: Caroline Tsuchiya Silva
Cargo: Procuradora

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 1ª
Número da Série: 34ª
Emissor: Ourinvest Securitizadora S.A.
Quantidade: 58.700
Forma: Nominativa e Escritural

São Paulo, 01 de fevereiro de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
Cargo: Procurador

Nome: Caroline Tsuchiya Silva
Cargo: Procuradora

(Anexo VIII do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 34ª 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 que não presta (ou prestou) serviços de agente fiduciário em qualquer outra emissão da Securitizadora.

Tipo	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	16L0194137	40.000.000,00	4.000	IPCA + 9,75 %	1	2	19/12/2016	19/12/2020	TECNISA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	17D0073654	150.059.480,00	11.300	IGPM + 7,50 %	1	5	04/04/2017	21/03/2032	WTC	Adimplente	Fundo, Coobrigação
CRI		150.059.480,00	11.300	IGPM + 7,50 %	1	6	04/04/2017	21/03/2032	WTC	Adimplente	Fundo, Coobrigação
CRI	17F0169507	49.500.000,00	990	IPCA + 8,25 %	1	8	23/06/2017	21/06/2023	TECNISA III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	17K0188743	90.000.000,00	1.800	CDI + 2,30 %	1	11	22/11/2017	25/05/2023	TECNISA IV	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	16L0194143	5.000.000,00	500	IPCA + 10,50 %	1	3	19/12/2016	19/12/2020	TECNISA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	16L0194144	5.000.000,00	500	IPCA + 11,70 %	1	4	19/12/2016	19/12/2020	TECNISA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	17F0169604	5.500.000,00	110	IPCA + 11,50 %	1	9	23/06/2017	21/06/2023	TECNISA III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	18J0673053	125.000.000,00	125.000	IPCA + 8,00 %	1	12	11/10/2018	08/10/2026	EVEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo
CRI	18J0831973	15.140.000,00	15.140	IPCA + 6,10 %	1	14	31/10/2018	01/08/2034	DENGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	19A1317801	14.000.000,00	14.000	CDI + 4,00 %	1	15	31/01/2019	30/11/2023	HBC	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	19B0802604	30.000.000,00	30.000	IPCA + 9,00 %	1	13	27/02/2019	22/03/2034	MELNICK EVEN	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança

CRI	19D1329253	77.000.000,00	77.000	IPCA + 9,00 %	1	16	26/04/2019	17/05/2024	SAN REMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo
CRI	19E0966783	40.117.600,00	5.000	IGPM + 6,68 %	1	17	15/05/2019	07/10/2033	PULVERIZADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	19E0966784	2.359.860,00	1.000	IGPM + 10,00 %	1	18	15/05/2019	07/10/2033	PULVERIZADO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	19E0966785	4.719.720,00	1.000	IGPM + 20,00 %	1	19	15/05/2019	07/10/2023	PULVERIZADO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	19F0260732	145.000.000,00	145.000	IPCA + 7,00 %	1	20	19/06/2019	17/07/2024	TECNISA V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Fundo
CRI	19K0120935	29.051.000,00	29.051	CDI + 3,50 %	1	21	05/11/2019	06/11/2024	ARQUIPLAN	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	19L0132851	130.000.000,00	130.000	CDI + 2,30 %	1	26	06/12/2019	18/12/2024	TECNISA PISTAO SUL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	20F0165468	42.000.000,00	42.000	IPCA + 12,00 %	1	27	04/06/2020	06/06/2023	LUMI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI		50.000.000,00	50.000	CDI + 7,00 %	1	28	08/06/2020	15/06/2027	CARVALHO HOSKEN	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI		30.000.000,00	30.000	IGPM + 9,00 %	1	30	08/07/2020	15/07/2025	MODENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRI		25.992.000,00	25.992	CDI + 6,00 %	1	31	19/08/2020	Invalida Date	CAL	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI		8.664.000,00	8.664	CDI + 6,00 %	1	32	19/08/2020	Invalida Date	CAL	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI		47.034.000,00	47.034	IPCA + 6,00 %	1	29	25/11/2020	23/11/2025	CONX	Adimplente	A+A1:L26val, Fundo, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Tributação dos Titulares de CRI

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

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, geralmente 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 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 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 assemelhadas, 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).

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.

Contribuição PIS e 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% (sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as

receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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).

Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Cedente, aos Garantidores, e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Cedente, os Garantidores e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, a Cedente, os Garantidores e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Cedente ou dos Garantidores, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requiera o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Riscos Relacionados Ao Ambiente Macroeconômico

Política Econômica do Governo Federal.

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Emissora ou da Cedente. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora e a Cedente não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e/ou da Cedente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Emissora e a Cedente não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária.

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo

ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, a Cedente e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Cedente não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares de CRI está baseado no pagamento pela Cedente, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica.

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

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

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Emissora, a Cedente e seus ativos imobiliários. 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 e/ou da Cedente, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Emissora ou a Cedente serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Política Monetária.

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Cedente. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Cedente.

Ambiente Macroeconômico Internacional.

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

Risco decorrente da pandemia de COVID-19

A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira e que poderá afetar o pagamento dos CRI. Adicionalmente, o presente instrumento contém, na presente data, informações acerca da Cedente, das Garantias e das demais partes, porém, não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia do COVID-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados futuros relacionados à Operação. Desta forma, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste instrumento não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares de CRI.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

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

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. 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, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como 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 de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Locatária ou pela Cedente, na forma prevista no Contrato de Locação e no Contrato de Cessão, a Locatária ou a Cedente não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da

Instrução CVM 583, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Cedente.

Nos termos do Contrato de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Cedente ou pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, com os recursos depositados na Conta Centralizadora, no Fundo de Despesas Recorrentes e/ou no Fundo de Despesas Extraordinárias, conforme o caso. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Cedente não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Fatores de Risco Relacionados à Emissora

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

Emissora dependente de registro de companhia aberta.

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

Não realização do Patrimônio Separado.

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

Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários.

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

Administração e desempenho.

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e

manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Emissora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do

A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

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

Risco Operacional.

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

Fatores de Risco Relacionados à Cedente e aos Garantidores

A capacidade da Cedente de honrar suas obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Cedente 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 Cedente poderão comprometer de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito do Contrato de Cessão. Em caso de inadimplência, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento do CRI.

Perda de pessoal importante

A Cedente e os Garantidores dependem, conforme aplicável, 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 Cedente e nos Garantidores há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Cedente e os Garantidores.

Risco de Concentração.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Locatária nos termos do Contrato de Locação. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Locatária, 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 Locatária dos valores devidos no âmbito do Contrato de Locação, conforme estabelecido no Contrato de Cessão. Não há garantia que a Locatária e/ou a Cedente, esta em virtude da Coobrigação, terão recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Locação e/ou do Contrato de Cessão, conforme o caso. Sendo assim, caso a Locatária e/ou a Cedente, esta em virtude da Coobrigação, não cumpram com qualquer obrigação assumida no âmbito do Contrato de Locação e/ou do Contrato de Cessão, conforme o caso, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares de CRI.

A honra da fiança pelos Fiadores pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias outorgadas em favor de terceiros

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Fiadores em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a Fiança outorgada no Contrato de Cessão pode afetar a capacidade dos Fiadores de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Fiadores terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Contrato de Cessão.

Risco relacionado ao Fiador pessoa física.

Na hipótese de eventual falecimento dos fiadores pessoas físicas, a execução da garantia fidejussória ora prestada, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, estará limitada ao quinhão hereditário de seus herdeiros. De modo que, não há como assegurar que a Fiança por ele prestada, quando executada, será suficiente para recuperar o valor necessário para quitar as Obrigações Garantidas.

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 Inadimplemento e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos podem ser afetados pelo atraso ou pela ausência de pagamento por parte da Locatária, podendo causar descontinuidade do recebimento dos Créditos Imobiliários.

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 não estará 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, ensejará evento de Recompra Compulsória 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.

Adicionalmente, na data de assinatura do Termo de Securitização: (i) os Imóveis Onerados encontram-se sujeito aos Ônus Vigentes, de maneira que a alienação fiduciária sobre os referidos Imóveis foi celebrada sob condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, sendo certo que a referida garantia somente se aperfeiçoará mediante a integral quitação da Dívida Existente e celebração do Termo de Quitação; e (ii) as respectivas matrículas dos Imóveis Regularização estão pendentes de regularização, de maneira que os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis que envolvem os Imóveis Regularização serão celebrados após a retificação das áreas dos Imóveis Regularização nas respectivas matrículas. Deste modo, caso a Dívida Existente não seja integralmente quitada e o Termo de Quitação não seja celebrado e/ou caso as matrículas dos Imóveis Regularização não sejam regularizadas, as garantias fiduciárias sobre os Imóveis Onerados e sobre os Imóveis Regularização não serão constituídas, de maneira que, as demais garantias imobiliárias, quando executadas, não serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias, nesta data, representam menos de 5% (cinco por cento) das Obrigações Garantidas.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as matérias acima

referidas não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares de CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

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 dos eventos de Recompra Compulsória, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado 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;

Risco em Função da Dispensa de Registro

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

Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Cedente poderá manifestar à Emissora a sua intenção de amortizar extraordinariamente a totalidade dos Créditos Imobiliários por meio da Recompra Facultativa mediante notificação enviada à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um dos eventos de Recompra Compulsória. 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 artigo 13 da citada instrução.

Risco da existência de Credores Privilegiados

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

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

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

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

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

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

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 826.755,00 (oitocentos e vinte e seis mil, setecentos e cinquenta e cinco reais) que corresponde a pouco menos de 1,46% (um inteiro e quarenta e seis centésimos 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 de CRI.

Risco relacionado à dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação de Recompra Compulsória

Os eventos de Recompra Compulsória são hipóteses não automáticas, de forma que a decretação do vencimento antecipado dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que a Recompra Compulsória seja finalmente decretada. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Cedente e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados.

Riscos de Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Cedente, 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. Caso isso ocorra, os Titulares de 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 nos Cartórios de Registro de Títulos e Documento, Cartórios de Registro de Imóveis 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 de CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Risco Relacionado à Ausência de Certidões e Documentos.

Até a presente data, não foram apresentadas pela Cedente, para fins de conclusão de auditoria jurídica da Operação, as seguintes certidões e documentos relacionados aos Imóveis Garantia: (i) documentos comprobatórios, fornecidos pela Municipalidade, acerca da inexistência de projeto ou processo de desapropriação e/ou declaração de utilidade pública envolvendo os Imóveis Garantia, contemplando o seu número de contribuinte; (ii) certidões dos órgãos estaduais informando se os Imóveis Garantia são objeto de tombamento ou encontram-se em área de entorno de bem tombado, e; (iii) certidões emitidas pelos órgãos ambientais estaduais e municipais atestando a existência/inexistência de procedimentos administrativos em matéria socioambiental relacionados aos Imóveis Garantia, os quais, portanto, não fizeram parte do escopo da auditoria legal conduzida pelos assessores legais da Operação.

Desta forma, ficou prejudicada a análise da eventual existência de projeto ou processo de desapropriação e/ou declaração de utilidade pública, de tombamento, bem como de procedimentos administrativos em matéria socioambiental que tenham os Imóveis Garantia por objeto ou que o possa(m) afetá-los, bem como a existência, no teor de em algum documento pendente de disponibilização, de informação ou apontamento que represente ou possa representar risco à Operação e ou o que possam impactar negativamente os CRI.

Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Cedente, aos Garantidores, às Garantias e à Emissora. A auditoria legal está sendo realizada com base nos documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Cedente 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 da Cedente e com relação aos imóveis envolvidos na Operação, sendo certo que a referida auditoria será concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Cedente.

Dessa forma, o escopo restrito da auditoria jurídica poderá ter: (a) não revelado potenciais contingências da Cedente, dos Garantidores e da Emissora que deveriam ter sido levado em consideração pelos Investidores antes de investir nos CRI; (b) não revelado fatos ou riscos relacionados à constituição das Garantias, que deveriam ter sido levados em consideração pelos Investidores antes de investir nos CRI.

Adicionalmente, os Imóveis Regularização registrados na matrícula de nº 2.574, do Cartório de Registro de Imóveis de Cordeirópolis/SP, na matrícula nº 5.209 e na transcrição nº 22.644, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira/SP, até a presente data, não foram objeto de análise pelos assessores legais da Operação, no âmbito da auditoria jurídica. Desta forma, ficou prejudicada a análise da eventual existência no teor de em algum documento, não disponibilizado, até a presente data, pela Cedente de: (i) processo, procedimento administrativo, ônus, gravame, informação em geral ou apontamento que impeça a constituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis sobre qualquer Imóvel Regularização ou que o possa(m) afetá-los; bem como (ii) de informação ou apontamento que represente ou possa representar risco à Operação e/ou o que possam impactar negativamente os CRI.

Por fim, os Laudos de Avaliação não fazem parte do escopo da auditoria legal e, portanto, não foram objeto de análise pelos assessores legais da Operação. Os valores atribuídos aos Imóveis Garantia por meio dos Laudos de Avaliação, foram calculados tomando por base as metragens constantes nas plantas dos referidos Imóveis, disponibilizadas pela Cedente, as quais, especificamente, com relação aos Imóveis Regularização apresentam informações discordantes com àquelas constantes nas suas respectivas matrículas. Desta forma, não há como assegurar que os valores declarados das referidas Garantias, quando constituídas, sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Risco de Desapropriação de Imóvel.

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

Risco de Sinistros no Imóvel

A ocorrência de catástrofes naturais ou acidentes que impliquem em sinistro, total ou parcial, no Imóvel representa um risco para os Titulares de CRI, uma vez que a deterioração de tal imóvel resultará em uma desvalorização no seu respectivo valor de avaliação. Além disso, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pela seguradora decorrentes do Seguro poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, o que pode impactar negativamente no valor das Garantias.

Risco Decorrente de Discussões Judiciais

A Cedente, os Garantidores, a Locatária pode(m), a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Contrato de Cessão, do Contrato de Locação 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 do Contrato de Cessão, do Contrato de Locação 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.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Cedente, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.