

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DAS 39^a, 40^a e 41^a SÉRIES DA 1^a EMISSÃO DA



OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/ME nº 12.320.349/0001-90



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 39^a, 40^a E 41^a SÉRIES DA 1^a EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

I - PARTES:

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

OURINVEST SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1728, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º Andar - Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário"),

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" e, individualmente e indistintamente, como "Parte"),

RESOLVEM as Partes celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 39^a, 40^a e 41^a Séries da 1^a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), o qual será regido pelas cláusulas a seguir.

CLÁUSULA PRIMEIRA- DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir.



<u>“Agente de Cobrança”:</u>	HABIX GESTÃO DE NEGÓCIOS E SERVIÇOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de SP, na Rua Carlos Vivalva, nº 01, 1º andar, sala 12 - Vila Guarani, CEP 04307-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.656.124/0001-09, responsável pela administração dos Créditos Imobiliários;
<u>“Agente Fiduciário”</u> ou <u>“Instituição Custodiante”:</u>	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada;
<u>“Alienações Fiduciárias”:</u>	Significa em conjunto as Alienações Fiduciárias CHB, as Alienações Fiduciárias Grupo Helbor, as Alienações Fiduciárias Grupo Setin, a Alienação Fiduciárias Grupo Godoi, Alienações Fiduciária Ekko e as Alienações Fiduciárias Faria Lima Capital;
<u>“Alienações Fiduciárias CHB”:</u>	As alienações fiduciárias dos Imóveis CHB objetos dos Contratos Lastro CHB, outorgadas pelos Clientes em favor da CHB, em garantia do pagamento do saldo devedor do financiamento, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força dos Contratos Lastro CHB, pelos Clientes, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados aos Contratos Lastro CHB;
<u>“Alienações Fiduciárias Ekko”:</u>	As alienações fiduciárias dos Imóveis Ekko, objetos dos Contratos Lastro Ekko, outorgadas pelos Clientes em favor da Fernando Nobre, em garantia do pagamento do saldo devedor dos contratos de comercialização de unidades imobiliárias, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força dos Contratos Lastro Ekko, pelos Clientes, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados aos Contratos Lastro Ekko;

<u>“Alienação Fiduciária Faria Lima Capital”:</u>	A alienação fiduciária do Imóvel Faria Lima Capital objeto do Contrato Lastro Faria Lima Capital, outorgada pelo Cliente em favor da Faria Lima Capital, em garantia do pagamento do saldo devedor do contrato de comercialização de unidades imobiliárias, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força dos Contrato Lastro Faria Lima Capital, pelo Cliente, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados ao Contrato Lastro Faria Lima Capital;
<u>“Aliações Fiduciárias Grupo Godoi”:</u>	As alienações fiduciárias dos Imóveis Grupo Godoi objetos dos Contratos Lastro Grupo Godoi, outorgadas pelos Clientes em favor das Sociedades Grupo Godoi, em garantia do pagamento do saldo devedor da comercialização a prazo, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força dos Contratos Lastro Grupo Godoi, pelos Clientes, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados aos Contratos Lastro Grupo Godoi;
<u>“Aliações Fiduciárias Grupo Helbor”:</u>	As alienações fiduciárias dos Imóveis Grupo Helbor objetos dos Contratos Lastro Grupo Helbor, outorgadas pelos Clientes em favor das Sociedades Grupo Helbor, em garantia do pagamento do saldo devedor da comercialização a prazo, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força dos Contratos Lastro Grupo Helbor, pelos Clientes, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados aos Contratos Lastro Grupo Helbor;

<u>“Alienações Fiduciárias Grupo Setin”:</u>	As alienações fiduciárias dos Imóveis Grupo Setin objetos dos Contratos Lastro Grupo Setin, outorgadas pelos Clientes em favor das Sociedades Grupo Setin, em garantia do pagamento do saldo devedor da comercialização a prazo, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força dos Contratos Lastro Grupo Setin, pelos Clientes, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados aos Contratos Lastro Grupo Setin;
<u>“Amortização Extraordinária”:</u>	A amortização extraordinária dos CRI na ocorrência de um Evento de Pagamento Extraordinário dos CRI, conforme prevista no item 5.2. desse Termo;
<u>“Amortização Programada”:</u>	A amortização programada dos CRI nos termos do Anexo II;
<u>“Anexos”:</u>	Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;
<u>“Aplicações Financeiras Permitidas”:</u>	A aplicação em (i) certificados de depósito bancário com liquidez diária emitidos pelos seguintes bancos: Banco Bradesco, Banco Itaú, Banco Santander, Banco do Brasil, Banco Ourinvest S.A. ou Caixa Econômica Federal; ou (ii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; ou (iii) aplicações em fundos de investimento DI, de baixo risco e liquidez diária, sendo certo que todas as aplicações aqui mencionadas deverão ser resgatadas de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora;
<u>“Assembleia Geral” ou “Assembleia”:</u>	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Nona deste Termo de Securitização;

“B3”:	A B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO e a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - Segmento Cetip UTM, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;
“BACEN”:	O Banco Central do Brasil;
“Banco Liquidante”:	BANCO BRADESCO S.A. , contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3, conforme o caso;
“Boletins de Subscrição”:	Os boletins de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI;
“Brasil” ou “País”:	A República Federativa do Brasil;
“Cascata de Pagamento”:	É a ordem de prioridade de pagamento dos CRI, conforme previsto no item 5.1 abaixo;
“CCI”:	Significam em conjunto as CCI CHB, as CCI Grupo Helbor, as CCI Grupo Setin, as CCI Grupo Godoi, a CCI Faria Lima Capital e as CCI Ekko;
“CCI CHB”:	Significam as cédulas de crédito imobiliário emitidas pela CHB, representativas dos Créditos Imobiliários CHB oriundos dos Contratos Lastro CHB;
“CCI Ekko”:	Significam as cédulas de crédito imobiliário emitidas pela Fernando Nobre, representativas dos Créditos Imobiliários Ekko oriundos dos Contratos Lastro Ekko;
“CCI Faria Lima Capital”:	Significa a cédula de crédito imobiliário emitida pela Faria Lima Capital, representativa dos Créditos Imobiliários Faria Lima Capital oriundos do Contrato Lastro Faria Lima Capital;

" <u>CCI Grupo Godoi</u> ":	Significam as cédulas de crédito imobiliário emitidas pelas Sociedades Grupo Godoi, representativas dos Créditos Imobiliários Grupo Godoi, oriundos dos Contratos Lastro Grupo Godoi;
" <u>CCI Grupo Helbor</u> ":	Significam as cédulas de crédito imobiliário emitidas pelas Sociedades Grupo Helbor, representativas dos Créditos Imobiliários Grupo Helbor, oriundos dos Contratos Lastro Grupo Helbor;
" <u>CCI Grupo Setin</u> ":	Significam as cédulas de crédito imobiliário emitidas pelas Sociedades Grupo Setin, representativas dos Créditos Imobiliários Grupo Setin, oriundos dos Contratos Lastro Grupo Setin;
" <u>Cedente</u> ":	A OURINVEST REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO , fundo de investimento multimercado, constituído sob a forma de condomínio aberto, regido pelo seu regulamento, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n° 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor, e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o n° 29.603.957/0001-04, tendo como administradora a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A. , inscrita no CNPJ/ME sob o n° 36.113.876/0001-91;
" <u>Cedentes Originais</u> ":	Significam, em conjunto, a CHB, as Sociedades do Grupo Helbor, as Sociedades do Grupo Setin, as Sociedades Grupo Godoi, a Faria Lima Capital e as Sociedades Ekko;
" <u>CHB</u> ":	É a CHB - COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA , inscrita no CNPJ/ME sob o n° 10.694.628/0001-98, com sede na Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Rua João Pessoa, 267, 5° andar;
" <u>CETIP21</u> ":	O CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>Clientes</u> " ou " <u>Devedores</u> ":	Os devedores dos Contratos Lastro;
" <u>CMN</u> ":	O Conselho Monetário Nacional;
" <u>CNPJ/ME</u> ":	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

“ <u>Código Civil</u> ”:	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
“ <u>COFINS</u> ”:	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”:	A conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Banco Bradesco S.A., sob o nº 4515-2, agência 2374, na qual serão depositados os Créditos Imobiliários;
“ <u>Contrato de Administração de Crédito</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Administração de Carteira de Créditos</i> ”, celebrado em 03 de junho de 2019 entre a Emissora e o Agente de Cobrança, por meio do qual será realizada a administração dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Contrato de Cessão</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ”, celebrado nesta data entre o Cedente e a Emissora, por meio do qual o Cedente cedeu à Emissora a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, além de todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, garantias, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, incluindo os direitos relacionados às Alienações Fiduciárias, bem como a totalidade dos direitos relacionados às Coobrigações;
“ <u>Contratos de Cessão CHB</u> ”:	Instrumentos particulares de cessão de cédulas de crédito imobiliário, pelos quais o Cedente adquiriu as CCI CHB;
“ <u>Contratos de Cessão Ekko</u> ”:	Instrumentos particulares de cessão de cédulas de crédito imobiliário, pelos quais o Cedente adquiriu as CCI Ekko;

<u>“Contrato de Cessão Faria Lima Capital”:</u>	Instrumento particular de cessão de cédulas de crédito imobiliário, pelo qual o Cedente adquiriu a CCI Faria Lima Capital;
<u>“Contratos de Cessão Grupo Godoi”:</u>	Instrumentos particulares de cessão de cédulas de crédito imobiliário, pelos quais o Cedente adquiriu as CCI Grupo Godoi;
<u>“Contratos de Cessão Grupo Helbor”:</u>	Instrumentos particulares de cessão de cédulas de crédito imobiliário, pelos quais o Cedente adquiriu as CCI Grupo Helbor;
<u>“Contratos de Cessão Grupo Setin”:</u>	Instrumentos particulares de cessão de cédulas de crédito imobiliário, pelos quais o Cedente adquiriu as CCI Grupo Setin;
<u>“Contratos de Cessão Originais”:</u>	Significa em conjunto os Contratos de Cessão CHB, Contratos de Cessão Grupo Helbor, Contratos de Cessão Grupo Setin, Contratos de Cessão Grupo Godoi, Contrato de Cessão Faria Lima Capital e os Contratos de Cessão Ekko;
<u>“Contrato de Distribuição”:</u>	O “ <i>Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime Misto de Melhores Esforços e de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 39ª, 40ª e 41ª Séries da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.</i> ”, celebrado em 14 de junho de 2021, entre a Emissora e o Coordenador Líder;
<u>“Contratos Lastro”:</u>	Significa em conjunto os Contratos Lastro CHB, Contratos Lastro Grupo Helbor, Contratos Lastro Grupo Setin, Contratos Lastro Grupo Godoi, Contrato Lastro Faria Lima Capital e o Contrato Lastro Ekko;
<u>“Contratos Lastro CHB”:</u>	Significa os contratos pelos quais a CHB alienou os Imóveis CHB para os seus clientes com previsão de pagamento a prazo, com garantia das Alienações Fiduciárias CHB;
<u>“Contratos Lastro Ekko”:</u>	Significa os contratos pelos quais a Fernando Nobre alienou os Imóveis Ekko para os seus clientes com previsão de pagamento a prazo, com garantia das Alienações Fiduciárias Ekko;

" <u>Contrato Lastro Faria Lima Capital</u> ":	Significa o contrato pelo qual a Faria Lima Capital alienou o Imóvel Faria Lima Capital para o seu cliente com previsão de pagamento a prazo, com garantia da Alienação Fiduciária Faria Lima Capital;
" <u>Contratos Lastro Grupo Godoi</u> ":	Significa os contratos pelos quais as Sociedades Grupo Godoi alienaram os Imóveis Grupo Godoi para os seus clientes com previsão de pagamento a prazo, com garantia das Alienações Fiduciárias Grupo Godoi;
" <u>Contratos Lastro Grupo Helbor</u> ":	Significa os contratos pelos quais as Sociedades Grupo Helbor alienaram os Imóveis Grupo Helbor para os seus clientes com previsão de pagamento a prazo, com garantia das Alienações Fiduciárias Grupo Helbor;
" <u>Contratos Lastro Grupo Setin</u> ":	Significa os contratos pelos quais as Sociedades Grupo Setin alienaram os Imóveis Grupo Setin para os seus clientes com previsão de pagamento a prazo, com garantia das Alienações Fiduciárias Grupo Setin;
" <u>Coobrigações</u> ":	Significa, em conjunto, as coobrigações em função de Recompra e Indenização CHB, a Recompra Grupo Setin, a Recompra Grupo Helbor, Recompra Grupo Godoi e a Recompra Ekko;
" <u>Coordenador Líder</u> ":	ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES , instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04;
" <u>Créditos Imobiliários</u> ":	Significa em conjunto os Créditos Imobiliários CHB, os Créditos Imobiliários Grupo Helbor, os Créditos Imobiliários Grupo Setin, os Créditos Imobiliários Grupo Godoi, os Créditos Imobiliários Faria Lima Capital e os Créditos Imobiliários Ekko;
" <u>Créditos Imobiliários CHB</u> ":	Cada crédito imobiliário cedido pelo Cedente à Emissora por meio do Contrato de Cessão, oriundos dos Contratos Lastro CHB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Lastro CHB, incluindo as Alienações Fiduciárias CHB;

<u>"Créditos Imobiliários Ekko":</u>	Cada crédito imobiliário cedido pelo Cedente à Emissora por meio do Contrato de Cessão, oriundos dos Contratos Lastro Ekko, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Lastro Ekko, incluindo as Alienações Fiduciárias Ekko;
<u>"Créditos Imobiliários Grupo Helbor":</u>	Cada crédito imobiliário cedido pelo Cedente à Emissora por meio do Contrato de Cessão, oriundos dos Contratos Lastro Grupo Helbor, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Lastro Grupo Helbor, incluindo as Alienações Fiduciárias Grupo Helbor;
<u>"Créditos Imobiliários Grupo Setin":</u>	Cada crédito imobiliário cedido pelo Cedente à Emissora por meio do Contrato de Cessão, oriundos dos Contratos Lastro Grupo Setin, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Lastro Grupo Setin, incluindo as Alienações Fiduciárias Grupo Setin;
<u>"Créditos do Patrimônio Separado":</u>	Significa os créditos que compõe o Patrimônio Separado quais sejam: representada (i) pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (ii) pelas respectivas Alienações Fiduciárias; (iii) pelas Coobrigações; (iii) pela Conta Centralizadora e os respectivos recursos depositados; (iv) pelo Fundo de Despesas; e (v) pelo Fundo de Descasamento;

“ <u>CRI</u> em <u>Circulação</u> ”:	Para fins de quórum, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou o Cedente possuírem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus respectivos controladores ou de qualquer de suas respectivas controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora, do Cedente ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou do Cedente, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas;
“ <u>CRI Juniores</u> ”:	São os CRI da 39ª Série da 1ª Emissão da Emissora;
“ <u>CRI Mezaninos</u> ”:	São os CRI da 40ª Série da 1ª Emissão da Emissora;
“ <u>CRI Seniores</u> ”:	São os CRI da 41ª Série da 1ª Emissão da Emissora;
“ <u>CRI</u> ”:	Em conjunto, os CRI Juniores, os CRI Mezaninos, e os CRI Seniores da presente Emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;
“ <u>CSLL</u> ”:	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data</u> da <u>Integralização</u> ”:	Significa a data da integralização dos CRI feita por seus Investidores;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	A data de emissão dos CRI, qual seja, 10 de junho de 2021;

“ <u>Data de Início da Oferta</u> ”:	É a data de início da Oferta;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	A data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 10 de junho de 2036;
“ <u>Decreto 6.306</u> ”:	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;
“ <u>Despesas</u> ”:	Todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula Onze deste Termo de Securitização;
“ <u>Dia Útil</u> ” ou “ <u>Dias Úteis</u> ”:	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	Quando mencionados em conjunto, os Contratos Lastro, os Contratos de Cessão Originais, o Contrato de Cessão, o Contrato de Distribuição, o Contrato de Administração de Créditos, os Boletins de Subscrição e este Termo de Securitização;
“Ekko”:	É a EKKO GROUP INCOPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S.A. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.971.011/0001-14, com sede na cidade de Barueri, no Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 3403, Alphaville Centro Industrial, CEP 06.454-020, na qualidade de coobrigada dos Contratos Lastro Ekko;
“ <u>Emissão</u> ”:	A presente emissão dos CRI das 39 ^a , 40 ^a e 41 ^a Séries da 1 ^a Emissão da Emissora;
“ <u>Emissora</u> ”:	A OURINVEST SECURITIZADORA S.A. , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Escriturador</u> ”:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada;



<u>“Eventos de Pagamento Extraordinário dos CRI”:</u>	Os eventos de pagamento extraordinário dos CRI, conforme descrito no item 5.2, quais sejam: (i) Eventos de Resolução Parcial da Cessão; ou (ii) nos casos de recebimento antecipado dos Créditos Imobiliários;
<u>“Eventos de Resolução Parcial da Cessão”:</u>	São os eventos que acarretam na resolução parcial da cessão em relação a cada um dos Créditos Imobiliários quando verificadas as seguintes hipóteses: (i) qualquer vício, incorreção, erro, falsidade ou inexatidão nas declarações prestadas pelo Cedente no âmbito do Contrato de Cessão referente ao Créditos Imobiliários; (ii) caso os Créditos Imobiliários, os Contratos de Cessão Originais, os documentos da Oferta, incluindo o Contrato de Cessão, sejam questionados, sob qualquer forma, pelo Cedente ou por qualquer sociedade de seu grupo econômico; (iii) declaração de invalidade, nulidade ou inexecutabilidade do Contrato de Cessão, deste Termo de Securitização e/ou de qualquer de suas disposições cuja declaração de invalidade, nulidade ou inexecutabilidade tenha o efeito de tornar impossível ou inviável o recebimento dos fluxos de caixa provenientes dos Créditos Imobiliários pela Emissora, desde que não seja obtida decisão judicial ou administrativa, mesmo que de caráter liminar, suspendendo os efeitos de tal declaração em até 15 (quinze) dias;

<u>"Faria Lima Capital":</u>	É o FARIA LIMA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, fundo de investimento multimercado crédito privado constituído sob a forma de condomínio aberto, regido pelo seu regulamento, pela Instrução da CVM nº 555, e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.312.121/0001-65, representado por sua instituição administradora, OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, Sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002;
<u>"Fernando Nobre":</u>	É a FERNANDO NOBRE SPE LTDA. inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.987.343/0001-50, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Analice Sakataukas, nº 346, sala 18, Bela Vista, CEP 06060-000;
<u>"Fundo de Despesas":</u>	Significa o fundo de despesas que será formado pelo montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) a ser retido do Valor da Cessão, para arcar com as despesas que, nessa data, não sejam esperadas pela Emissora, tais como despesas relacionadas com a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos (incluindo execução das garantias) ou despesas com emolumentos cartorários para eventual ajuste de matrícula, sendo certo que o saldo do Fundo de Despesas deve respeitar o montante mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), durante a vigência do Contrato de Cessão;



<u>“Fundo de Descasamento”</u>	Significa o fundo de descasamento a ser constituído na Conta Centralizadora, com recursos oriundos da diferença positiva entre a atualização monetária dos Créditos Imobiliários e a atualização monetária dos CRI, o qual poderá ser utilizado a qualquer tempo, a exclusivo critério da Emissora, para amortizar extraordinariamente os CRI e/ou para pagar as despesas que a Emissora venha a ter em decorrência de repactuações, renegociações ou qualquer discussão judicial referente aos Créditos Imobiliários;
<u>“IGPM”:</u>	O Índice Geral de Preços, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>“Imóveis”:</u>	Significa em conjunto os Imóveis CHB, Imóveis Grupo Helbor, Imóveis Grupo Setin, Imóveis Grupo Godoi, Imóvel Faria Lima Capital e os Imóveis Ekko;
<u>“Imóveis CHB”:</u>	Significa os imóveis objeto dos Contratos Lastro CHB e das Aliações Fiduciárias CHB;
<u>“Imóveis Ekko”:</u>	Significa os imóveis objeto dos Contratos Lastro Ekko e das Aliações Fiduciárias Ekko;
<u>“Imóvel Faria Lima Capital”:</u>	Significa o imóvel objeto do Contrato Lastro Faria Lima Capital e da Aliação Fiduciária Faria Lima Capital;
<u>“Imóveis Grupo Godoi”:</u>	Significa os imóveis objeto dos Contratos Lastro Grupo Godoi e das Aliações Fiduciárias Grupo Godoi;
<u>“Imóveis Grupo Helbor”:</u>	Significa os imóveis objeto dos Contratos Lastro Grupo Helbor e das Aliações Fiduciárias Grupo Helbor;
<u>“Imóveis Grupo Setin”:</u>	Significa os imóveis objeto dos Contratos Lastro Grupo Setin e das Aliações Fiduciárias Grupo Setin;

“ <u>Instrução CVM nº 414/04</u> ”:	A Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ”:	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	Os investidores definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/2021;
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	Os investidores definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30/2021;
“ <u>Investidores</u> ” ou “ <u>Titulares de CRI</u> ”:	Os investidores que sejam titulares de CRI;
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>IRPJ</u> ”:	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
“ <u>IRRF</u> ”:	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ” ou “ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	A Lei nº 6.404/76, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	A Lei nº 10.931/04, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

“ <u>Lei nº 8.981/95</u> ”:	A Lei nº 8.981/95, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	A Lei nº 9.514/97, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”:	A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;
“ <u>Oferta</u> ”:	A distribuição pública com esforços restritos dos CRI realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) é destinada aos Investidores; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não dependerá de prévio registro perante a CVM;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos do Patrimônio Separado, patrimônio este que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora;
“ <u>PIS</u> ”:	A Contribuição ao Programa de Integração Social;
“ <u>Prazo de Colocação</u> ”:	O prazo máximo de colocação dos CRI, equivalente a 24 (vinte e quatro) meses contado do início da Oferta, podendo ser encerrado quando da ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou (ii) encerramento da Oferta, a exclusivo critério da Emissora;
“ <u>Preço de Integralização</u> ”:	O preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente ao respectivo Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Emissão até a Data da Integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização;
“ <u>Prêmio de Subordinação</u> ”:	O prêmio a ser pago aos Titulares de CRI Juniores, nos termos da Cláusula 4.5. deste Termo de Securitização;

“ <u>Recompra e Indenização CHB</u> ”:	Significa a coobrigação prevista nos Contratos de Cessão CHB, no qual a CHB assumiu a obrigação de: (a) recomprar os seus respectivos Créditos Imobiliários cedidos que apresentem cumulativamente as características constantes no Contrato de Cessão; e (b) indenizar o Cedente em caso de pré-pagamento do Crédito Imobiliário cedido, no montante diferencial entre a “Taxa de Aquisição” e a “Taxa do Contrato” calculado sobre os Créditos Imobiliários CHB, conforme taxas constantes no Contrato de Cessão, e o valor presente do Crédito Imobiliário à taxa do respectivo contrato, de forma que o Cedente não tenha perda de principal caso ocorra o pré-pagamento parcial e/ou integral. As principais características da Recompra e Indenização CHB estão descritas no Contrato de Cessão;
“ <u>Recompra Grupo Godoi</u> ”:	Significa a coobrigação prevista nos Contratos de Cessão Grupo Godoi, nos quais as Sociedades Grupo Godoi obrigaram-se a recomprar os seus respectivos Créditos Imobiliários cedidos que apresentem cumulativamente as características constantes no Contrato de Cessão;
“ <u>Recompra Grupo Helbor</u> ”:	Significa a coobrigação prevista nos Contratos de Cessão Grupo Helbor, nos quais as Sociedades Grupo Helbor obrigaram-se a recomprar os seus respectivos Créditos Imobiliários cedidos que apresentem cumulativamente as características constantes no Contrato de Cessão;
“ <u>Recompra Grupo Setin</u> ”	Significa a coobrigação prevista nos Contratos de Cessão Grupo Setin, nos quais as Sociedades Grupo Setin obrigaram-se a recomprar os seus respectivos Créditos Imobiliários cedidos que apresentem cumulativamente as características constantes no Contrato de Cessão;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	O regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 10º da Lei nº 9.514/97, sobre os Créditos do Patrimônio Separado;
“ <u>Remuneração</u> ” ou “ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	A remuneração dos CRI, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula Quarta abaixo;
“ <u>Resolução CVM nº 17/2021</u> ”:	Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021;

“ <u>Resolução CVM nº 30/2021</u> ”:	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
“ <u>Resolução nº 4.373/2014</u> ”	Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014;
“ <u>Saldo de Pagamento dos Créditos Imobiliários</u> ”:	É o saldo excedente dos Créditos Imobiliários após a amortização integral dos CRI Seniores e dos CRI Mezaninos;
“ <u>Sociedades Ekko</u> ”:	São, quando referidas em conjunto, a Fernando Nobre e a Ekko, na qualidade de coobrigada nos Contratos de Cessão Ekko;
“ <u>Sociedades Grupo Godoi</u> ”:	É a GODOI E GODOI EMPREENDIMENTOS LTDA. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.347.111/0001-86, com sede na Cidade de Cotia, no Estado de São Paulo, na Rodovia Raposo Tavares, KM 22,14, sala 05, CJ 313E, Granja Viana e a SPE RFA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.038.692/0001-08, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1461, CJ 41, Jardim Paulistano;
“ <u>Sociedades Grupo Helbor</u> ”:	É a HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 49.263.189/0001-02, com sede na Cidade de Mogi das Cruzes, no Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, referida em conjunto com as seguintes sociedades do seu grupo econômico HESA 72 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.520.455/0001-91; HESA 50 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.358.902/0001-58; HESA 49 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.358.852/0001-09; HESA 70 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.520.465/0001-27; HESA 123 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.229.241/0001-11; HESA 120 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.988.505/0001-95; HESA 112 -

	INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.856.844/0001-18; HESA 110 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.857.259/0001-32; HESA 93 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.654.579/0001-95; HESA 89 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.067.032/0001-89; HESA 52 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.358.981/0001-05; HESA 167 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.909.915/0001-21;
<u>"Sociedades Grupo Setin":</u>	É a SEI INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.033.729/0001-39, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Torre III, 5º andar, referida em conjunto com as seguintes sociedades do seu grupo econômico SEI SBC EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.079.183/0001-50; SEI REPÚBLICA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.104.997/0001-05; SEI OLGA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.035.288/0001-81; SEI NOVO NEGOCIO 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.350.349/0001-03; SEI GENEVRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.674.288/0001-10; e SEI CONSOLAÇÃO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.381.917/0001-86; SEI TABATINGUERA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.590.700/0001-98; SEI WASHINGTON LUIS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.845.224/00001-05;
<u>"Subordinação":</u>	Espécie de preferência garantida aos CRI Seniores e aos CRI Mezaninos em relação aos CRI Juniores, no sentido de que os dois primeiros são pagos pela Emissora antes que os CRI Juniores, em estrita observância à Cascata de Pagamentos prevista no item 5.1. deste Termo de Securitização;



“ <u>Termo</u> ” ou “ <u>Termo de Securitização</u> ”:	O presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 39ª, 40ª e 41ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A.</i> ”;
“ <u>Valor da Cessão</u> ”:	O valor a ser pago pela Emissora ao Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	O valor nominal unitário dos CRI equivalente a: (i) R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, para os CRI Seniores; (ii) R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, para os CRI Mezaninos e (iii) R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, para os CRI Juniores;
“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”:	Significa o Valor Nominal Unitário atualizado conforme cálculo constante no item 4.1. deste Termo de Securitização; e
“ <u>VX Informa</u> ”:	Significa a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortex.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar https://portal.vortex.com.br/register e solicitar acesso ao sistema.

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

CLÁUSULA SEGUNDA - VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Por meio deste Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI aos CRI objeto desta Emissão.

2.2. Pagamento do Valor da Cessão: Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora a partir da implementação das condições precedentes descritas no Contrato de Cessão, mediante o pagamento do Valor da Cessão, conforme previsto no Contrato de Cessão, com: (a) recursos recebidos pela Emissora com a integralização dos CRI no mercado primário; e (b) a dação em pagamento de 1.582 (um mil, quinhentos e oitenta e duas) quantidades de CRI Juniores para o Cedente.

2.3. Origem dos Créditos Imobiliários: Os Cedentes Originais emitiram as suas respectivas CCI, representativas dos seus respectivos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos Lastro, que foram cedidas ao Cedente e posteriormente cedidas à Emissora nos termos dos Contratos de Cessão Originais.

2.4. Aprovação da Emissão: A Emissão dos CRI 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 Junta Comercial do Estado de São Paulo (“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 TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA RESTRITA

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



CRI Seniores	CRI Mezaninos
1. Emissão: 1 ^a ;	1. Emissão: 1 ^a ;
2. Série: 39 ^a ;	2. Série: 40 ^a ;
3. Quantidade de CRI Seniores: 25.312;	3. Quantidade de CRI Mezaninos: 3.164;
4. Valor Global da Série: R\$ 25.312.000,00 (vinte e cinco milhões e trezentos e doze mil reais);	4. Valor Global da Série: R\$ 3.164.000,00 (três milhões e cento e sessenta e quatro mil reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão;	5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão;
6. Prazo da Emissão: 5.479 dias a contar da Data de Emissão;	6. Prazo da Emissão: 5.479 dias a contar da Data de Emissão;
7. Atualização Monetária: variação acumulada do IPCA;	7. Atualização Monetária: variação acumulada do IPCA;
8. Juros Remuneratórios: 6,5% (seis inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano (base 360 dias);	8. Juros Remuneratórios: 9% (nove por cento) ao ano (base 360 dias);
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: Conforme Anexo II;	9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: Conforme Anexo II;
10. Data do Primeiro Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: 10 de agosto de 2021;	10. Data do Primeiro Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: 10 de agosto de 2021;
11. Regime Fiduciário: Sim;	11. Regime Fiduciário: Sim;
	12. Ambiente de Depósito, Distribuição,

12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3; 13. Data de Emissão: 10 de junho de 2021; 14. Local de Emissão: São Paulo - SP; 15. Data de Vencimento Final: 10 de junho de 2036; 16. Taxa de Amortização: Conforme Anexo II; 17. Garantia flutuante: Não há; e 18. Garantias do lastro: Alienações Fiduciárias.	Negociação e Liquidação Financeira: B3; 13. Data de Emissão: 10 de junho de 2021; 14. Local de Emissão: São Paulo - SP; 15. Data de Vencimento Final: 10 de junho de 2036; 16. Taxa de Amortização: Conforme Anexo II; 17. Garantia flutuante: Não há; e 18. Garantias do lastro: Alienações Fiduciárias.
---	---

CRI Juniores
1. Emissão: 1ª; 2. Série: 41ª; 3. Quantidade de CRI Juniores: 3.164; 4. Valor Global da Série: R\$ 3.164.000,00 (três milhões e cento e sessenta e quatro mil reais); 5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão; 6. Prazo da Emissão: 5.479 dias a contar da Data de Emissão;



7. Atualização Monetária: Variação Acumulada do IPCA;
8. Juros Remuneratórios: 17% (dezesete por cento) ao ano (base 360 dias);
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: Conforme Anexo II;
10. Data do Primeiro Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: 10 de agosto de 2021;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
13. Data de Emissão: 10 de junho de 2021;
14. Local de Emissão: São Paulo - SP;
15. Data de Vencimento Final: 10 de junho de 2036;
16. Taxa de Amortização: Conforme Anexo II;
17. Garantia flutuante: Não há; e
18. Garantias do lastro: Alienações Fiduciárias.

3.2. Classificação de Risco: Os CRI desta Emissão não serão objeto de classificação de risco por empresa de *rating*.

3.3. Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo Investidor, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente será admitido como comprovante de titularidade, o extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações fornecidas pela B3.

3.4. Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3.

3.5. Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização calculado conforme Cláusula Quarta, o qual será pago à vista em moeda corrente nacional no ato da subscrição, observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, conforme o caso, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição.

3.6. Ágio ou Deságio: Não será admitido ágio na subscrição e integralização dos CRI.

3.7. Oferta Restrita: O Coordenador Líder realizará a distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e no Contrato de Distribuição, sendo que o Coordenador Líder realizará a distribuição da Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, para o montante total da Oferta.

3.7.1. A Oferta dos CRI será destinada a Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/2021.

3.7.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais.

3.7.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, pelo Preço de Integralização, devendo os Investidores por ocasião da subscrição fornecer,



por escrito, declaração nos moldes constantes dos Boletins de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

- (i) a Oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e
- (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

3.7.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, o início da oferta foi informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.7.5. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta, nos termos do art. 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.

3.7.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto se outra forma vier a ser definido pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM nº 476/09.

3.7.7. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores, nos termos dispostos na Instrução CVM nº 476/09.

3.7.8. Não será admitida a distribuição parcial da Oferta.

CLÁUSULA QUARTA - CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO E REMUNERAÇÃO

4.1. Valor Nominal Unitário: O cálculo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI será



realizado da seguinte forma (“Valor Nominal Unitário Atualizado”):

$$VNa = VNb \times C,$$

sendo:

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

VNb = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator das variações mensais do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

sendo:

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

NI_{k-1} = Valor do número índice do IPCA/IBGE referente ao mês imediatamente anterior ao mês do NI_k (por exemplo, se a Data de Aniversário for no mês de “abril”, utilizar-se-á o IPCA, referente a “janeiro” divulgado no mês de “fevereiro”).

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou a última Data de Aniversário (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), sendo “dcp” um número inteiro.

dct = Número de dias corridos existentes entre a Data de Aniversário imediatamente

anterior (inclusive) e a próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo “dct” um número inteiro.

n = Quantidade de números índices IPCA/IBGE considerado até cada Data de Aniversário, sendo “n” um número inteiro.

Observações:

A atualização monetária se dará em base mensal, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, sendo as datas de aniversário aquelas descritas no Anexo II a este Termo de Securitização (“Data de Aniversário”), observando as fórmulas acima. Na hipótese de extinção ou substituição do IPCA/IBGE, observar-se-á quanto disposto no item 4.1.1 abaixo.

O termo “número-índice” refere-se ao número-índice do IPCA/IBGE com todas as casas decimais.

4.1.1. A aplicação do IPCA/IBGE observará o disposto abaixo:

- (i) caso o IPCA/IBGE seja extinto ou considerado legalmente inaplicável a este Termo de Securitização, as Partes estabelecem, desde já, que os valores fixados neste Termo de Securitização passarão automaticamente a ser corrigidos pelo seu substituto legal do IPCA/IBGE ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA/IBGE, o novo parâmetro a ser aplicado deverá ser definido, de comum acordo, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares, nos termos dos Contratos Lastro.
- (ii) caso na data de atualização o índice do IPCA/IBGE não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, o Valor Nominal Unitário será reajustado tomando-se por base o número índice do mês da última atualização monetária, não sendo devido nenhum ajuste posterior; e
- (iii) o IPCA/IBGE, o novo índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.
- (iv) O produto da atualização monetária deverá ser incorporado ao Valor Nominal

Unitário em cada Data de Aniversário.

4.2. Juros Remuneratórios e Amortização dos CRI Seniores: O cálculo dos juros remuneratórios dos CRI Seniores se dará da seguinte forma:

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

J = Valor unitário da Remuneração, acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_a = conforme definido no item 4.1 acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixos (ou spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme definido a seguir:

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

$i = 6,5000$;

dcp: conforme definido no item 4.1 acima;

dct: conforme definido no item 4.1 acima.

Os Juros Remuneratórios não pagos em determinado período serão incorporados ao Valor Nominal Unitário Atualizado, observado o disposto na Cláusula 5.1.1., abaixo.

4.2.1. Cálculo da amortização mensal dos CRI Seniores:

$$AM_i = (VN_a \times Ta_i), \text{ sendo}$$

AM_i = Valor da i -ésima parcela de Amortização Programada, calculado com 8 (oito) casa decimais, sem arredondamento;



VN_a = conforme definido no item 4.1 acima;

Ta_i = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casa decimais.

4.3. Juros Remuneratórios e Amortização dos CRI Mezanino: O cálculo dos juros remuneratórios dos CRI Mezanino será realizado da seguinte forma:

$$J = VN_a \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

J : conforme definido no item 4.2. acima;

VN_a : conforme definido no item 4.1 acima;

Fator de Juros: Fator de juros fixos (ou spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme definido a seguir:

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

$i = 9,0000$;

dcp : conforme definido no item 4.1 acima;

dct : conforme definido no item 4.1 acima.

Os Juros Remuneratórios não pagos em determinado período serão incorporados ao Valor Nominal Unitário Atualizado, observado o disposto na Cláusula 5.1.1., abaixo.

4.3.1. Cálculo da amortização mensal dos CRI Mezanino:

$$AM_i = (VN_a \times Ta_i), \text{ sendo}$$

Am_i = conforme definido no item 4.2.1. acima;

VN_a = conforme definido no item 4.1 acima;

Ta_i = conforme definido no item 4.2.1. acima.

4.4. Juros Remuneratórios e Amortização dos CRI Juniores: O cálculo dos juros remuneratórios dos CRI Juniores será realizado da seguinte forma:

$$J = VN_a \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

J : conforme definido no item 4.2. acima;

VN_a : conforme definido no item 4.1. acima;

Fator de Juros: Fator de juros fixos (ou spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme definido a seguir:

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

$i = 17,0000$;

dcp : conforme definido no item 4.1. acima;

dct : conforme definido no item 4.1. acima.

Os Juros Remuneratórios não pagos em determinado período serão incorporados ao Valor Nominal Unitário Atualizado, observado o disposto na Cláusula 5.1.1., abaixo.

4.4.1. Cálculo da amortização mensal dos CRI Juniores:

$$AM_i = (VN_a \times Ta_i), \text{ sendo}$$

Am_i = conforme definido no item 4.2.1. acima;

VN_a = conforme definido no item 4.1 acima;

Ta_i = conforme definido no item 4.2.1. acima.

4.5. Cálculo do Prêmio de Subordinação: O Saldo de Pagamento dos Créditos Imobiliários, somado ao eventual saldo do Fundo de Descasamento, será pago aos Titulares de CRI Juniores a título de prêmio pela Subordinação, mensalmente até a quitação dos CRI Juniores, somente após a quitação total dos CRI Seniores e dos CRI Mezaninos, na forma prevista na Cascata de Pagamento.

4.6. Prorrogação de Prazos: Na hipótese de qualquer data prevista neste Termo não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

CLÁUSULA QUINTA - ORDEM DE PAGAMENTOS

5.1. Cascata de Pagamentos: O pagamento dos CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o quanto disposto abaixo, sendo que os pagamentos dos CRI Mezaninos somente serão realizados caso os CRI Seniores tenham recebido todos os pagamentos a eles devidos no período e os pagamentos dos CRI Juniores somente serão realizados caso os CRI Seniores e os CRI Mezaninos tenham recebido todos os pagamentos a eles devidos no período, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso o respectivo recurso esteja disponível, livre de resgates antecipados e amortizações extraordinárias, após o cumprimento do item anterior:

- (i) despesas do Patrimônio Separado;
- (ii) composição do Fundo de Descasamento;
- (iii) recomposição do Fundo de Despesas, caso aprovada pelos Titulares de CRI, conforme cláusula 11.2.3;
- (iv) remuneração dos CRI Seniores no respectivo período;
- (v) amortização programada dos CRI Seniores no respectivo período;
- (vi) remuneração dos CRI Mezaninos no respectivo período;
- (vii) amortização programada dos CRI Mezaninos no respectivo período;
- (viii) remuneração dos CRI Juniores no respectivo período;

- (ix) amortização programada dos CRI Juniores no respectivo período; e
- (x) após amortização integral dos CRI Seniores e dos CRI Mezaninos, pagamento do Prêmio de Subordinação, com recursos, inclusive, do Fundo de Descasamento.

5.1.1. Os Juros Remuneratórios não pagos em determinado período, em decorrência da insuficiência de recursos para completar a cascata de pagamento, serão incorporados ao Valor Nominal Unitário Atualizado, sem que isso venha a caracterizar um evento de inadimplemento.

5.2. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI: A Emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial ou o resgate antecipado total dos CRI Seniores e/ou dos CRI Mezaninos, conforme o caso, na ocorrência dos Eventos de Resolução Parcial da Cessão ou nos casos de recebimento antecipado dos Créditos Imobiliários, no prazo indicado na Cláusula 5.2.1. abaixo.

5.2.1. A Amortização Extraordinária e o resgate antecipado total dos CRI Seniores e/ou dos CRI Mezaninos, conforme o caso, serão realizados, obrigatoriamente, na próxima data de Amortização Programada, conforme Anexo II.

5.2.2. Exclusivamente nas hipóteses de qualquer forma de antecipação ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários, ou na ocorrência de Eventos de Resolução Parcial da Cessão, os recursos oriundos desses eventos serão utilizados para Amortização Extraordinária, ou resgate antecipado total, conforme o caso, na próxima data de pagamento de Amortização Programada da seguinte forma, sendo que o evento seguinte somente ocorrerá após o cumprimento do evento anterior:

- (i) Amortização Extraordinária dos CRI Seniores até a sua quitação integral, por resgate antecipado;
- (ii) Amortização Extraordinária dos CRI Mezaninos até a sua quitação integral, por resgate antecipado; e
- (iii) Amortização Extraordinária dos CRI Juniores.

5.2.3. O resgate antecipado total, de forma unilateral, somente será realizado quando o somatório dos recebimentos perfizer um montante suficiente para resgatar integralmente os CRI Seniores e/ou os CRI Mezaninos.

5.2.4. A Emissora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, quanto à realização de Amortização Extraordinária parcial ou do resgate antecipado total, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento da Amortização Extraordinária ou do resgate antecipado, conforme o caso, informando: (i) quais séries serão objeto de Amortização Extraordinária; (ii) o percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores e/ou o percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado CRI Mezaninos que será objeto de Amortização Extraordinária, conforme seja o caso; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares de CRI. O pagamento dos CRI amortizados ou resgatados será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3 e, nas demais hipóteses, por meio do Banco Liquidante.

5.2.5. Os CRI Juniores não poderão sofrer amortização antecipada extraordinária ou resgate antecipado até que o saldo devedor dos CRI Seniores e dos CRI Mezaninos tenham sido totalmente quitados, na forma da Cláusula 5.2.1. acima.

5.2.6. A primeira verificação de quaisquer dos Eventos de Pagamento Extraordinário dos CRI deverá ser realizada pela Emissora em 03 de agosto de 2021, sendo que as demais verificações deverão ocorrer mensalmente após a primeira verificação, em até 5 (cinco) Dias Úteis anteriores as datas de pagamento de Juros Remuneratórios.

CLÁUSULA SEXTA - REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. Regime Fiduciário: Nos termos do artigo 9º e seguintes da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

6.1.1. O Regime Fiduciário instituído pela Emissora será registrado na instituição custodiante da CCI, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/11 e nos termos da declaração constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização.

6.2. Separação Patrimonial: Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio 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 manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 11, da Lei nº 9.514/97.

6.2.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

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

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

6.4. Administração do Patrimônio Separado: Observado o disposto nesta Cláusula, a Emissora, em conformidade com a Lei nº 9.514/97: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras em até 90 (noventa) dias contados da data de encerramento, que se dará em setembro de todo ano.

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

6.4.2. Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta Centralizadora deverão ser aplicados nas Aplicações Financeiras



Permitidas.

6.5. Administração dos Créditos Imobiliários: A Emissora poderá, livremente e a seu exclusivo critério, renegociar os Créditos Imobiliários com os Devedores, sem a necessidade de deliberação dos Titulares de CRI, desde que observados os seguintes limites:

- (i) conceder um desconto de até 100% (cem por cento) nos encargos moratórios para pagamento de Créditos Imobiliários que estejam eventualmente em atraso;
- (ii) conceder o parcelamento dos Créditos Imobiliários em atraso desde que o novo fluxo oriundo do parcelamento preveja o pagamento integral do referido Crédito Imobiliário antes da última data da Amortização Programada prevista no Anexo II deste Termo; e
- (iii) alteração do índice de atualização monetária dos Créditos Imobiliários previstos nos Contratos Lastro, o qual poderá ser alterado de IGPM para IPCA/IBGE caso a Emissora avalie que esta é a melhor alternativa para manter os Contratos Lastro adimplentes ou para solução de eventual conflito e/ou discussão judicial.

CLÁUSULA SÉTIMA - DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários 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) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;

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

(vi) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

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

(viii) o lastro dos CRI encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(ix) não tem conhecimento de existência de procedimento administrativo, judicial ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora e/ou dos Clientes e/ou do Cedente e/ou dos Cedentes Originais de cumprirem com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

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

(xi) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998; e

(xii) a Emissora, suas controladas e suas controladoras atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção.



7.2. Obrigações Adicionais da Emissora: 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) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (iv) efetuar, em até 05 (cinco) dias corridos contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas desde que razoavelmente incorridas, comprovadas a relação com essa oferta e que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
 - (a) publicações em geral, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
 - (b) extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas cartorárias;
 - (c) despesas com *conference call* e contatos telefônicos;
 - (d) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
 - (e) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão ou da legislação aplicável.

- (v) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- (vi) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (vii) não realizar negócios 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;
- (viii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização 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;
- (ix) comunicar ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos 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;
- (x) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xi) 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;
- (xii) manter:
 - (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações

necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

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

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal; e

(d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3;

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

(xiv) fornecer aos Titulares de CRI e/ou ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

(xv) caso entenda necessário, a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, exceto Agente Fiduciário e a Emissora, independentemente da anuência dos investidores por meio de Assembleia Geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento;

(xvi) informar e enviar organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/2021, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 60 (sessenta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM; O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, o controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social;

- (xvii) sempre que necessário, calcular, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor dos CRI;
- (xviii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar de sua ciência; e
- (xix) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI.

CLÁUSULA OITAVA - DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

8.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da lei, regulamentação e do presente Termo de Securitização, representar os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

8.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/2021;

- (vii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (viii) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo;
- (ix) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM nº 17/2021, tratamento equitativo a todos os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de eventuais emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e
- (x) atua, nesta data, em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais encontram-se descritas e caracterizadas no Anexo IX deste Termo de Securitização.

8.2.1. Além do relacionamento decorrente: (i) da presente Oferta; e (ii) do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de agente fiduciário da presente Emissão.

8.3. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até que todas as obrigações decorrentes da Emissão tenham sido efetivamente liquidadas ou até sua efetiva substituição.

8.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

- (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 da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre

a sua substituição;

- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (vii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (viii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
- (ix) verificar a regularidade da constituição das garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, conforme o caso, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (x) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal do Cedente;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (xiii) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, por meio de anúncio publicado, pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas

publicações;

(xiv) comparecer à Assembleia de titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xv) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços;

(xvi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xvii) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo obrigações relativas às Alienações Fiduciárias e as 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, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar da sua ciência;

(xviii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, incluindo a execução das Alienações Fiduciárias, caso a Emissora não faça;

(xix) exercer, na hipótese de insolvência em relação às obrigações da Emissora contraídas em razão desta Emissão, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xx) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(xxi) elaborar anualmente relatório anual e divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 04 (quatro) meses após o encerramento do exercício social da Emissora, o qual deverá conter, no mínimo: (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 relacionadas às 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, repactuação e pagamento da Remuneração dos CRI realizados no período; (f) destinação de recursos captados por meio desta Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora; (g) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver; (h) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora no Termo de Securitização; (i) existência de outras emissões de CRI, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (1) denominação da companhia ofertante; (2) valor da emissão; (3) quantidade de valores mobiliários emitidos; (4) espécie e garantias envolvidas; (5) prazo de vencimento e taxa de juros; e (6) inadimplemento financeiro no período; e (l) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça a continuar exercendo a função de agente fiduciário;

8.4.1. A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

8.4.2. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17/2021.

8.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, correspondentes à remuneração anual de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) dia útil da Data de Integralização ou 30 (trinta) dias da data de assinatura deste Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”;

8.5.1. As parcelas citadas na Cláusula 8.5., acima, serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou, na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização,



pela IGP-M/FGV, ou na ausência deste, 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*.

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

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

8.5.4. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão. A mesma remuneração será devida quando da participação em assembleias, análise e celebração de aditamentos, conferências telefônicas e reuniões presenciais, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

8.5.5. Adicionalmente, a Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela 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, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da



federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (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; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE.

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

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

8.5.8. 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.

8.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante deliberação em sede de Assembleia Geral, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

8.6.1. A Assembleia Geral será convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada pelos Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido no item acima, caberá à Emissora efetuar-la. Em casos excepcionais, a CVM poderá proceder à convocação da Assembleia Geral para escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

8.6.2. A substituição do Agente Fiduciário deve ser encaminhada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização junto à Instituição Custodiante.

8.6.3. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral.

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

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

8.7. Responsabilidade do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo, no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caibam mais recursos.

CLÁUSULA NONA - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI

9.1. Assembleia Geral: 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. As Assembleias poderão ser realizadas por meio de conferência telefônica

9.2. Competência de Convocação: A Assembleia Geral dos Titulares de CRI poderá ser convocada:

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

9.3. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, na forma e veículo utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias e em sua página na rede mundial de computadores, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto no item 9.8 abaixo.

9.3.1. A Assembleia Geral em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias corridos após a data marcada para a instalação da Assembleia Geral em primeira convocação.



9.4. Presidência da Assembleia Geral: A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao representante da Emissora; ou (ii) ao Titulares de CRI eleito pelos Titulares de CRI em circulação presentes.

9.5. Participação de Terceiros na Assembleia Geral: Sem prejuízo do disposto no item 9.6 abaixo, a Emissora ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

9.6. Participação do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares de CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

9.7. Direito de Voto: A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

9.8. Deliberações da Assembleia Geral: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes na Assembleia Geral a. Todas as deliberações tomadas nos termos deste item serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora e a todos os Titulares de CRI.

9.8.1. É vedado às Assembleias Gerais referidas no item 9.8 acima, no entanto, deliberar pela utilização dos recursos referentes ao Pagamento dos CRI Juniores para a amortização extraordinária dos CRI Seniores e/ou dos CRI Mezaninos, em prejuízo dos Titulares de CRI Juniores. Nesta hipótese, as Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre tal matéria somente poderão ser convocadas e essa matéria somente poderá ser deliberada pelos Titulares de CRI Juniores, conforme os quóruns e demais disposições previstas nesta cláusula.

9.8.2. Resgatados todos os CRI de determinada classe, as Assembleias Gerais dos Titulares de CRI passarão a ser convocadas e as matérias nelas discutidas passarão a ser

deliberadas somente pelos Titulares de CRI das demais classes que não foram objeto do resgate total, de acordo com os mesmos quóruns e demais disposições previstas neste Termo.

9.8.3. As Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos Titulares de CRI da respectiva série, mediante aprovação de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) mais um dos CRI em Circulação da respectiva série. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da Assembleia Geral dos Titulares de CRI de cada série, prevalece o disposto no item 9.8 acima.

9.9. Regularidade da Assembleia Geral: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

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

9.10. Alterações aos Documentos da Operação: O presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados ou aditados independentemente de Assembleia de Titulares de CRI, sempre que tal procedimento decorra exclusivamente da necessidade (i) de atendimento às exigências das autoridades competentes, de normas legais ou regulamentares, desde que as mesmas não afetem, negativamente, o equilíbrio econômico financeiro dos CRI e do Patrimônio Separado; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) atendimento de exigências da B3, da CVM, da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA ou das câmaras de liquidação nos quais os CRI estejam depositados para negociação; (iv) para correção de erros grosseiros, tais como, de digitação ou aritméticos; e/ou (v) para atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na razão social, endereço e

telefone, entre outros, se necessário, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI não decorrente de erro grosseiro ou em decorrência das regras de pagamento estabelecidas neste Termo de Securitização, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

9.11. Vinculação: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e o Agente Fiduciário e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais.

9.12. Divulgação: As atas lavradas das assembleias apenas serão publicadas na forma de extrato no site da Emissora, sendo encaminhadas à CVM via Sistema de EmpresasNet, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os Titulares de CRI deliberaram pela publicação de determinada ata, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pelo Patrimônio Separado.

9.13. Assembleia Obrigatória: A Emissora ou o Agente Fiduciário ficarão obrigados a convocar uma Assembleia Geral sempre que a arrecadação não tenha recursos suficientes para o pagamento da parcela mensal de amortização e de juros remuneratórios dos CRI Sênior, de forma a deliberar por medidas pertinentes a serem tomadas na administração e/ou na cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplentes.

CLÁUSULA DEZ - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Custodiante e Escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da data do inadimplemento e desde que exclusivamente a ela imputado;
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 10 (dez) Dias Úteis do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado; e
- (vii) decisão judicial transitada em julgado por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção.

10.2. Forma de Convocação e Instalação: A Assembleia Geral mencionada no item 10.1 acima, deverá ser convocada e será instalada na forma prevista no item 9.3 acima.

10.2.1. Caso a Assembleia Geral a que se refere o item 10.2 acima não seja instalada, o Agente Fiduciário deverá liquidar o Patrimônio Separado.

10.3. Forma de Administração do Patrimônio Separado: A Assembleia Geral convocada para



deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares de CRI, sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

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

10.5. Forma de Liquidação: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

10.5.1. Não obstante, nas hipóteses acima de liquidação do Patrimônio Separado, uma vez destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora: (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

10.6. Realização dos Direitos dos Titulares de CRI: A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

10.7. Excussão das Garantias: Os Titulares de CRI têm ciência de que no caso excussão das garantidas, obrigam-se a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia de Titulares de CRI; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; (iii) indenizar, defender, eximir,



manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do patrimônio separado; e (iv) arcar com os custos devidos em razão da excussão das Alienações Fiduciárias, caso os recursos depositados na Conta Centralizadora sejam insuficientes para tanto.

10.7.1.A excussão extrajudicial será realizada nos termos de cada Alienação Fiduciária, observado o procedimento da Lei nº 9.514/97. Caso não haja compradores nos leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, os Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias que estiverem sendo executadas serão consolidados em nome da Emissora que realizará nos termos da Lei nº 9.514/97 leilões públicos para venda do imóvel executado. Caso não haja compradores nos leilões públicos, a Emissora deverá realizar leilão particular para venda dos referidos Imóveis. O resultado das vendas decorrente dos leilões serão utilizados conforme Cascata de Pagamento, sendo que todas as despesas para excussão das garantias, publicações e realização dos leilões, serão arcadas exclusivamente pelo Patrimônio Separado.

10.7.2.Na hipótese da impossibilidade de excussão das garantias e/ou alienação dos Imóveis consolidados em nome da Emissora nos termos do item 10.7.1, acima, estes Imóveis pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida ação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

10.8. Resgate dos CRI Juniores: Após a integral quitação dos CRI Seniores e dos CRI Mezaninos, os Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da totalidade dos CRI Juniores poderão deliberar em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado os procedimentos previstos na Cláusula Nona acima, pela liquidação do patrimônio separado, com a consequente transferência das CCI aos Titulares de CRI detentores dos CRI Juniores.

CLÁUSULA ONZE - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Despesas do Patrimônio Separado: São de responsabilidade da Emissora, às exclusivas expensas do Patrimônio Separado, em adição aos pagamentos de Amortização Programada, Remuneração e demais pagamentos previstos neste Termo as despesas abaixo descritas. Em caso de insuficiência dos recursos do Patrimônio Separado, serão arcados pelo Fundo de Despesas e, na sua insuficiência, deverão ser arcadas diretamente pelos Investidores, mediante aporte de recursos na Conta Centralizadora.

- (i) as despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado;
- (ii) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como Instituição Custodiante e registrador dos documentos que representem Créditos Imobiliários, empresa de monitoramento de garantias, agente de garantias, Escriturador, Banco Liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação;
- (iii) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos do Patrimônio Separado;
- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado;
- (v) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais e/ou extrajudiciais decorrentes da excussão das Alienações Fiduciárias, com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado;
- (vi) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;

- (vii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras nas quais se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (viii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, 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;
- (ix) despesas com a publicação de convocações e atas de Assembleias Gerais de Titulares de CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (x) 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;
- (xi) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xii) despesas relacionadas à auditoria e contabilidade do Patrimônio Separado; e
- (xiii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

11.1.1. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da operação, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão. A mesma remuneração será devida quando da participação em assembleias, análise e celebração de aditamentos, conferências telefônicas e reuniões presenciais, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

11.1.2. A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 3.950,00 (três mil e novecentos e cinquenta reais) ao mês atualizado



anualmente pela variação do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

11.2. Fundo de Despesas: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.1., acima, será constituído um Fundo de Despesas no montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) a ser retido do Valor da Cessão, para arcar com as despesas que, nessa data, não sejam esperadas pela Emissora, tais como despesas relacionadas com a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos (incluindo execução das garantias) e/ou despesas com emolumentos cartorários para eventual ajuste de matrícula.

11.2.1. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas serão investidos nas Aplicações Financeiras Permitidas.

11.2.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.

11.2.3. Caso, a qualquer tempo os recursos referentes ao Fundo de Despesas sejam inferiores à R\$ 30.000,00 (trinta mil Reais), a Emissora deverá convocar Assembleia Geral que os Titulares de CRI deliberem sobre a recomposição do Fundo de Despesas com os recursos do Patrimônio Separado.

11.2.4. Após a quitação total dos CRI Seniores, Mezaninos e Juniores, se houver saldo positivo no Fundo de Despesas, ele será devolvido ao Cedente. Caso na data da devolução o



Cedente, que é um fundo de investimentos, tiver sido liquidado, o montante remanescente do Fundo de Despesas será transferido para o patrimônio da Emissora.

11.3. Fundo de Descasamento: Será constituído um Fundo de Descasamento na Conta Centralizadora, com recursos oriundos da diferença positiva entre a atualização monetária dos Créditos Imobiliários e a atualização monetária dos CRI, o qual poderá ser utilizado a qualquer tempo, a exclusivo critério da Emissora, para amortizar extraordinariamente os CRI, bem como poderá ser utilizado para pagar as despesas que a Emissora venha a ter em decorrência repactuações, renegociações ou qualquer discussão judicial referente aos Créditos Imobiliários.

11.3.1. Os recursos mantidos no Fundo de Descasamento serão investidos nas Aplicações Financeiras Permitidas.

11.3.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Descasamento. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.

CLÁUSULA DOZE - DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Notificações: Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser feitos por escrito (ou por *fax* ou por mensagem eletrônica - *email*) da seguinte forma:

Para a Emissora

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

Avenida Paulista, nº 1728, 5º andar

CEP 05407-003, São Paulo - SP





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

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

E-mail: operacao@ourinvest-re.com.br e juridico@ourinvest.com.br

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar - Pinheiros

CEP: 05425-020, São Paulo -SP

At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira

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

Tel: (11) 3030-7177

12.1.1. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte.

12.1.2. 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.

12.2. Publicações: As Convocações de Assembleias de Titulares de CRI deverão ser veiculadas, na forma de aviso, no jornal de grande circulação geralmente utilizado pela Emissora para publicação de seus atos societários, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) dias antes da sua ocorrência.

12.2.1. Os Comunicados ao Mercado e as Divulgações de Fatos Relevantes deverão ser veiculados, na forma de aviso, por meio do site da CVM.

12.3. Divulgação aos Titulares de CRI: A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto neste item não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.



12.4. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo Investidor Profissional. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade e regulamentação específica, que se relacionam aos CRI objeto desta Emissão. O Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos no Anexo VII deste Termo de Securitização os riscos relacionados, exclusivamente, à Emissora, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

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

12.6. Mora: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de CRI, cujo montante encontre-se depositado na Conta Centralizadora, para tanto, e não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

CLÁUSULA TREZE - LEI APLICÁVEL E DO FORO

13.1. Lei Aplicável: Este Termo de Securitização é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

13.2. Foro: As Partes neste ato elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa exclusão de qualquer outro, ainda que privilegiado, como competente para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas deste Termo de Securitização.





E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Securitização em forma eletrônica podendo, neste caso, se utilizar processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas - ICP-Brasil, ou, alternativamente, por meio de outra plataforma de assinatura eletrônica utilizados como meio de comprovação de autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, conforme parágrafo 1º do artigo 10º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e artigo 219, do Código Civil.

São Paulo, 14 de junho de 2021.

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

Emissora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

TESTEMUNHAS:



ANEXO I - CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CHB

Nº Contrato	Empreendimento	Devedor (informação protegida pela LGPD)	Unidade	CCI / Série nº	Taxa do Contrato	Taxa de Aquisição	Valor Nominal do Crédito	% em relação ao Valor da Cessão	IF Cetip CCI
6812	VERANO PONTA NEGRA			006019 / B1	12,68%	11,00%	72.651,84	0,1471%	19H00220322
4447	YOU! CLUBE RESIDENCIAL			2017 / 1482	16,77%	11,50%	173.834,65	0,3519%	17H00944000
10184	RESIDENCIAL ECOVILLA BOA VISTA			2020 / BV_L36_QC	9,90%	9,90%	211.980,17	0,4291%	20J00836177
6814	EDIFÍCIO INVENTION SANTOS			030016 / F	12,68%	11,00%	444.447,24	0,8996%	17D00194009
10481	ECOCIL ECOVILLE 2 CONDOMÍNIO CLUBE			152019 / B1	12,68%	10,50%	82.688,40	0,1674%	19L01004273
10484	ECOCIL ECOVILLE 2 CONDOMÍNIO CLUBE			137019 / B1	12,68%	10,50%	111.520,72	0,2257%	19J00732576
10479	EDIFÍCIO RESIDENCIAL KING			1167 / 2014	13,35%	10,50%	695.159,04	1,4071%	14E00315946
6829	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SUN RIVER			023019 / B1	12,68%	11,00%	220.235,47	0,4458%	19H00220306
10485	ECOCIL ECOVILLE 2 CONDOMÍNIO CLUBE			150019 / B1	12,68%	10,50%	38.875,49	0,0787%	19L01004274
10482	ECOCIL ECOVILLE 2 CONDOMÍNIO CLUBE			140019 / B1	12,68%	10,50%	136.809,55	0,2769%	19J00732578
8886	CASA LOTEAMENTO CHACARAS SERRA DA ERMIDA			227020 / B1	15,00%	15,00%	1.132.108,42	2,2916%	20G00926608
10486	ECOCIL ECOVILLE 2 CONDOMÍNIO CLUBE			151019 / B1	12,68%	10,50%	116.228,02	0,2353%	19L01004276
10488	VERANO PORTO VELHO			1409 - PVTO	12,00%	10,50%	69.195,88	0,1401%	13F00066353 e 13F00066379
10487	ECOCIL ECOVILLE 2 CONDOMÍNIO CLUBE			138019 / B1	12,68%	10,50%	111.787,59	0,2263%	19J00732580
6832	EDIFÍCIO MARALTA BY LINDENBERG			002019 / F	12,00%	11,00%	350.070,49	0,7086%	19E00968425
6840	CASA 03			1677 / 2018	16,77%	11,00%	1.277.840,11	2,5865%	18B00900271
4439	PRÉDIO RESIDENCIAL 13			2016 / 1371	18,16%	11,50%	359.817,16	0,7283%	16E00716483
6833	EDIFÍCIO MARALTA BY LINDENBERG			008018 / F	12,00%	11,00%	115.842,20	0,2345%	18C00873806
6822	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SUN SET			013019 / B1	12,68%	11,00%	149.766,80	0,3032%	19H00220381



6836	EDIFÍCIO ARISTO BY LINDENBERG			013018 / F	12,00%	11,00%	471.881,97	0,9552%	18D00862205
10480	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SUN GARDENS			169020 - B1	12,68%	10,50%	87.149,76	0,1764%	20D01009006
Total							6.429.890,97	13,0151%	



IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS GRUPO HELBOR

Nº Contrato	Cedente	Empreendimento	Devedor (informação protegida pela LGPD)	Unidade	CCI / Série nº	Valor Nominal do Crédito	% em relação ao Valor da Cessão	IF Cetip CCI
4597	HESA 110 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	CONDOMÍNIO HELBOR CLASSIC BOSQUE MAIA	[REDACTED]	[REDACTED]	0264 / 2_041	1.100.063,32	2,2267%	18G01433821
6862	HESA 110 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	CONDOMÍNIO HELBOR CLASSIC BOSQUE MAIA	[REDACTED]	[REDACTED]	0264 / 1_033	710.910,72	1,4390%	19F00925112
6199	HESA 112 - INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA	CONDOMÍNIO HELBOR TRILOGY HOME OFFICES & HOTEL	[REDACTED]	[REDACTED]	0266 / 02411	240.901,56	0,4876%	19D01331257
4849	HESA 120 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	CONDOMÍNIO ORIGEM TATUAPE BY HELBOR	[REDACTED]	[REDACTED]	0274 / 2-126	466.543,13	0,9444%	18K01383421
5057	HESA 120 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	CONDOMÍNIO ORIGEM TATUAPE BY HELBOR	[REDACTED]	[REDACTED]	0274 / 2_116	555.786,00	1,1250%	19B00803813
6193	HESA 120 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	CONDOMÍNIO ORIGEM TATUAPE BY HELBOR	[REDACTED]	[REDACTED]	0274 / 2_082	1.416.713,76	2,8676%	18H00873214
7141	HESA 120 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	CONDOMÍNIO ORIGEM TATUAPE BY HELBOR	[REDACTED]	[REDACTED]	0274 / 1_132	1.613.608,00	3,2662%	19J00715985
6853	HESA 123 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	THE CITYPLEX OSASCO	[REDACTED]	[REDACTED]	0278 / 1813	666.527,80	1,3492%	19G00835374
6860	HESA 123 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	THE CITYPLEX OSASCO	[REDACTED]	[REDACTED]	0278 / 2119	467.119,38	0,9455%	19F00925115
7142	HESA 123 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	THE CITYPLEX OSASCO	[REDACTED]	[REDACTED]	0278 / 1817	459.780,36	0,9307%	19E00974307
6116	HESA 167 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	EDIFÍCIO RESIDENCIAL HELBOR NUN VILA NOVA	[REDACTED]	[REDACTED]	0337 / 01405	972.051,80	1,9676%	19C00340953
5056	HESA 49 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	HELBOR UP OFFICES	[REDACTED]	[REDACTED]	0190 / 405	179.551,68	0,3634%	19B00803814
6847	HESA 49 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	HELBOR UP OFFICES	[REDACTED]	[REDACTED]	0190 / 01106	407.280,03	0,8244%	19D01357052
7143	HESA 49 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	HELBOR UP OFFICES	[REDACTED]	[REDACTED]	0190 / 806	609.769,62	1,2343%	19J00715982
6196	HESA 50 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	HELBOR FAMILY GARDEN	[REDACTED]	[REDACTED]	0191 / 2_173	1.618.975,93	3,2771%	19C00343735
6197	HESA 52 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	HELBOR LIFE CLUB PATTEO MOGILAR 1	[REDACTED]	[REDACTED]	0193 / A_064	716.405,30	1,4501%	19D01331259
6858	HESA 52 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	HELBOR LIFE CLUB PATTEO MOGILAR 1	[REDACTED]	[REDACTED]	0193 / A_272	600.417,48	1,2153%	19G00835378
7150	HESA 52 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	HELBOR LIFE CLUB PATTEO MOGILAR 1	[REDACTED]	[REDACTED]	0193 / B_222	1.646.538,53	3,3328%	19J00715984



6125	HESA 70 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	HELBOR VARANDAS IPOEMA			0214 / 2_162	462.494,44	0,9362%	19C00340951
6119	HESA 72 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	EDIFICIO OFFICES NAÇÕES UNIDAS			0216 / 00510	201.423,00	0,4077%	15J00196745
6857	HESA 89 - INVESTIMENTO IMOBILIARIOS LTDA	RESIDENCIAL IDEALE			0318 / 00185	1.366.561,57	2,7661%	19G00835379
6859	HESA 89 - INVESTIMENTO IMOBILIARIOS LTDA	RESIDENCIAL IDEALE			0318 / 00184	1.394.568,90	2,8228%	19G00835380
7149	HESA 93 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	CONDOMINIO HELBOR TREND SP			0246 / 31	785.539,93	1,5901%	19J00715981
Total						18.659.532,24	37,7697%	



IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS GRUPO SETIN

Nº Contrato	Cedente	Empreendimento	Devedor (informação protegida pela LGPD)	Unidade	CCI / Série nº	Valor Nominal do Crédito	% em relação ao Valor da Cessão	IF Cetip CCI
4575	SEI NOVO NEGOCIO 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	CONDOMINIO SETIN MIDTOWN CAMPINAS	[REDACTED]	[REDACTED]	SETIN01/006	580.569,60	1,1752%	18F00932405
6166	SEI GENEBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	SETIN DOWNTOWN GENEBA	[REDACTED]	[REDACTED]	SETIN01/050	804.905,90	1,6293%	19C00342341
6168	SEI SBC EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	CONDOMINIO SETIN MONDIAL SBC	[REDACTED]	[REDACTED]	SETIN01/053	657.498,25	1,3309%	18C00880009
6170	SEI NOVO NEGOCIO 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	CONDOMINIO SETIN MIDTOWN CAMPINAS	[REDACTED]	[REDACTED]	SETIN01/044	660.724,93	1,3374%	19B00807650
6488	SEI SBC EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	CONDOMINIO SETIN MONDIAL SBC	[REDACTED]	[REDACTED]	SETIN01/052	329.070,87	0,6661%	19C00345932
6489	SEI OLGA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	SETIN MIDTOWN	[REDACTED]	[REDACTED]	SETIN01/045	1.727.866,74	3,4975%	18J00888956
6545	SEI REPÚBLICA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	CONDOMINIO SETIN DOWNTOWN PRAÇA DA REPÚBLICA	[REDACTED]	[REDACTED]	SETIN01/054	1.001.623,41	2,0274%	19D01351652
6546	SEI WASHINGTON LUIS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	CONDOMINIO SETIN DOWNTOWN ESTAÇÃO DA LUZ	[REDACTED]	[REDACTED]	SETIN01/051	531.323,39	1,0755%	19D01351653
6547	SEI GENEBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	SETIN DOWNTOWN GENEBA	[REDACTED]	[REDACTED]	SETIN01/063	826.039,82	1,6720%	19E00969403
6549	SEI WASHINGTON LUIS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	CONDOMINIO SETIN DOWNTOWN ESTAÇÃO DA LUZ	[REDACTED]	[REDACTED]	SETIN01/070	224.742,38	0,4549%	19F00923658
6868	SEI TABATINGUERA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	SETIN DOWNTOWN PRAÇA DA SÉ	[REDACTED]	[REDACTED]	SETIN01/059	517.373,09	1,0472%	19D01353854
6869	SEI TABATINGUERA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	SETIN DOWNTOWN PRAÇA DA SÉ	[REDACTED]	[REDACTED]	SETIN01/060	517.373,09	1,0472%	19D01353853
6870	SEI TABATINGUERA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	SETIN DOWNTOWN PRAÇA DA SÉ	[REDACTED]	[REDACTED]	SETIN01/058	517.373,09	1,0472%	19D01353852
6889	SEI GENEBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	SETIN DOWNTOWN GENEBA	[REDACTED]	[REDACTED]	SETIN01/061	870.608,16	1,7622%	19H00761294
7221	SEI REPÚBLICA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	CONDOMINIO SETIN DOWNTOWN PRAÇA DA REPÚBLICA	[REDACTED]	[REDACTED]	SETIN01/085	941.726,40	1,9062%	19I00756508
7223	SEI SBC EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	CONDOMINIO SETIN MONDIAL SBC	[REDACTED]	[REDACTED]	SETIN01/019	533.368,76	1,0796%	18K01399022
7225	SEI WASHINGTON LUIS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	CONDOMINIO SETIN DOWNTOWN ESTAÇÃO DA LUZ	[REDACTED]	[REDACTED]	SETIN01/079	557.859,63	1,1292%	19G00841417
8081	SEI OLGA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	SETIN MIDTOWN	[REDACTED]	[REDACTED]	CSMID/001	352.977,83	0,7145%	20A01012122
8082	SEI WASHINGTON LUIS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	CONDOMINIO SETIN DOWNTOWN ESTAÇÃO DA LUZ	[REDACTED]	[REDACTED]	CSDEL/003	274.551,00	0,5557%	20A01012120



8083	SEI WASHINGTON LUIS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	CONDOMINIO SETIN DOWNTOWN ESTAÇÃO DA LUZ			CSDEL/002	616.970,07	1,2488%	20A01012119
9022	SEI CONSOLAÇÃO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	CONDOMINIO SETIN DOWNTOWN SÃO LUIS			CSDSL/01215	356.938,80	0,7225%	20H00775531
9024	SEI WASHINGTON LUIS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	CONDOMINIO SETIN DOWNTOWN ESTAÇÃO DA LUZ			CSDEL/01803	682.864,25	1,3822%	20H00775529
Total						14.084.349,46	28,5089%	

IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS GRUPO GODOI

Nº Contrato	Cedente	Empreendimento	Devedor (informação protegida pela LGPD)	Unidade	CCI / Série nº	Valor Nominal do Crédito	% em relação ao Valor da Cessão	IF Cetip CCI
10816	GODOI E GODOI EMPREENDIMENTOS LTDA	TERRA NOBRE 3			TN3D / 003	128.767,80	0,2606%	21B00763603
10815	GODOI E GODOI EMPREENDIMENTOS LTDA	TERRA NOBRE 3			TN3D / 002	128.144,50	0,2594%	21B00763602
10814	GODOI E GODOI EMPREENDIMENTOS LTDA	TERRA NOBRE 3			TN3D / 001	113.350,47	0,2294%	21B00763601
10382	GODOI E GODOI EMPREENDIMENTOS LTDA	TERRA NOBRE 2			TN2C / 053	223.611,98	0,4526%	20L00871036
10545	GODOI E GODOI EMPREENDIMENTOS LTDA	TERRA NOBRE 1			TN1C / 001	1.523.168,64	3,0831%	21C00818398
10676	GODOI E GODOI EMPREENDIMENTOS LTDA	TERRA NOBRE 1			TN1C / 033	274.462,08	0,5556%	21C00818423
10300	SPE RFA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	TERRA NOBRE 2			TN2C / 055	91.653,36	0,1855%	20J00912749
10465	SPE RFA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	TERRA NOBRE 1			TN1C / 003	1.234.604,69	2,4990%	21A00859629
10275	SPE RFA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	TERRA NOBRE 2			TN2G / 050	54.267,78	0,1098%	20J00911057
10383	SPE RFA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	TERRA NOBRE 2			TN2I / 003	141.377,32	0,2862%	20K00868388
Total						3.913.408,62	7,9213%	



IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS EKKO

Nº Contrato	Cedente	Empreendimento	Devedor (informação protegida pela LGPD)	Unidade	CCI / Série nº	Valor Nominal do Crédito	% em relação ao Valor da Cessão	IF Cetip CCI
10610	FERNANDO NOBRE SPE LTDA	AUTHENTIC GRANJA VIANA	[REDACTED]	[REDACTED]	1° / 01	1.672.115,18	3,3846%	21B00761610
10837	FERNANDO NOBRE SPE LTDA	AUTHENTIC GRANJA VIANA	[REDACTED]	[REDACTED]	1° / 02	1.777.111,43	3,5971%	21B00764027
10818	FERNANDO NOBRE SPE LTDA	AUTHENTIC GRANJA VIANA	[REDACTED]	[REDACTED]	1° / 03	851.818,80	1,7242%	21B00763804
10611	FERNANDO NOBRE SPE LTDA	AUTHENTIC GRANJA VIANA	[REDACTED]	[REDACTED]	1° / 06	1.386.454,69	2,8064%	21B00761611
Total						5.687.500,10	11,5124%	



IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FARIA LIMA CAPITAL

Nº Contrato	Empreendimento	Devedor (informação protegida pela LGPD)	Unidade	CCI / Série nº	Valor Nominal do Crédito	% em relação ao Valor da Cessão	IF Cetip CCI
8375	HELBOR VIVERE JARDIM ANALIA FRANCO			0208/104	628.700,80	1,2726%	17A00918349



ANEXO II - DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

Mês	Data de Aniversário	Data de Pagamento dos CRI	Amortização (%)	Pagamento de Juros
1	10/07/2021	12/07/2021	-	Não
2	10/08/2021	10/08/2021	0,9810%	Sim
3	10/09/2021	10/09/2021	0,6039%	Sim
4	10/10/2021	11/10/2021	0,5922%	Sim
5	10/11/2021	10/11/2021	0,8869%	Sim
6	10/12/2021	10/12/2021	0,6123%	Sim
7	10/01/2022	10/01/2022	0,6176%	Sim
8	10/02/2022	10/02/2022	1,2203%	Sim
9	10/03/2022	10/03/2022	0,6130%	Sim
10	10/04/2022	11/04/2022	0,8272%	Sim
11	10/05/2022	10/05/2022	0,7123%	Sim
12	10/06/2022	10/06/2022	0,7376%	Sim
13	10/07/2022	11/07/2022	0,6334%	Sim
14	10/08/2022	10/08/2022	0,9753%	Sim
15	10/09/2022	12/09/2022	0,7559%	Sim
16	10/10/2022	10/10/2022	0,6243%	Sim
17	10/11/2022	10/11/2022	0,7917%	Sim
18	10/12/2022	12/12/2022	0,6430%	Sim
19	10/01/2023	10/01/2023	0,7418%	Sim
20	10/02/2023	10/02/2023	1,2189%	Sim
21	10/03/2023	10/03/2023	0,6766%	Sim
22	10/04/2023	10/04/2023	0,6653%	Sim
23	10/05/2023	10/05/2023	0,7546%	Sim
24	10/06/2023	12/06/2023	0,7937%	Sim
25	10/07/2023	10/07/2023	0,6783%	Sim
26	10/08/2023	10/08/2023	1,0442%	Sim
27	10/09/2023	11/09/2023	0,8207%	Sim
28	10/10/2023	10/10/2023	0,7000%	Sim
29	10/11/2023	10/11/2023	0,8849%	Sim
30	10/12/2023	11/12/2023	0,6909%	Sim
31	10/01/2024	10/01/2024	0,7678%	Sim
32	10/02/2024	14/02/2024	1,2950%	Sim
33	10/03/2024	11/03/2024	0,6703%	Sim
34	10/04/2024	10/04/2024	0,6793%	Sim
35	10/05/2024	10/05/2024	0,6884%	Sim
36	10/06/2024	10/06/2024	0,8370%	Sim
37	10/07/2024	10/07/2024	0,8184%	Sim
38	10/08/2024	12/08/2024	1,1065%	Sim
39	10/09/2024	10/09/2024	0,8547%	Sim
40	10/10/2024	10/10/2024	0,7208%	Sim

41	10/11/2024	11/11/2024	0,9247%	Sim
42	10/12/2024	10/12/2024	0,7441%	Sim
43	10/01/2025	10/01/2025	0,8648%	Sim
44	10/02/2025	10/02/2025	1,1279%	Sim
45	10/03/2025	10/03/2025	0,7783%	Sim
46	10/04/2025	10/04/2025	0,7897%	Sim
47	10/05/2025	12/05/2025	0,8013%	Sim
48	10/06/2025	10/06/2025	0,9676%	Sim
49	10/07/2025	10/07/2025	0,8278%	Sim
50	10/08/2025	11/08/2025	1,2689%	Sim
51	10/09/2025	10/09/2025	1,0225%	Sim
52	10/10/2025	10/10/2025	0,8760%	Sim
53	10/11/2025	10/11/2025	1,0677%	Sim
54	10/12/2025	10/12/2025	0,9067%	Sim
55	10/01/2026	12/01/2026	1,0446%	Sim
56	10/02/2026	10/02/2026	1,3491%	Sim
57	10/03/2026	10/03/2026	0,9605%	Sim
58	10/04/2026	10/04/2026	0,9763%	Sim
59	10/05/2026	11/05/2026	0,9926%	Sim
60	10/06/2026	10/06/2026	1,1841%	Sim
61	10/07/2026	10/07/2026	1,0297%	Sim
62	10/08/2026	10/08/2026	1,5344%	Sim
63	10/09/2026	10/09/2026	1,2597%	Sim
64	10/10/2026	13/10/2026	1,0972%	Sim
65	10/11/2026	10/11/2026	1,3206%	Sim
66	10/12/2026	10/12/2026	1,1411%	Sim
67	10/01/2027	11/01/2027	1,2335%	Sim
68	10/02/2027	10/02/2027	1,5872%	Sim
69	10/03/2027	10/03/2027	1,1192%	Sim
70	10/04/2027	12/04/2027	1,1100%	Sim
71	10/05/2027	10/05/2027	1,1300%	Sim
72	10/06/2027	10/06/2027	1,3533%	Sim
73	10/07/2027	12/07/2027	1,1375%	Sim
74	10/08/2027	10/08/2027	1,7247%	Sim
75	10/09/2027	10/09/2027	1,4065%	Sim
76	10/10/2027	11/10/2027	1,2177%	Sim
77	10/11/2027	10/11/2027	1,4791%	Sim
78	10/12/2027	10/12/2027	1,2700%	Sim
79	10/01/2028	10/01/2028	1,4326%	Sim
80	10/02/2028	10/02/2028	1,6936%	Sim
81	10/03/2028	10/03/2028	1,2905%	Sim
82	10/04/2028	10/04/2028	1,3162%	Sim
83	10/05/2028	10/05/2028	1,2298%	Sim
84	10/06/2028	12/06/2028	1,4716%	Sim
85	10/07/2028	10/07/2028	1,2608%	Sim
86	10/08/2028	10/08/2028	1,8852%	Sim
87	10/09/2028	11/09/2028	1,5070%	Sim

88	10/10/2028	10/10/2028	1,2807%	Sim
89	10/11/2028	10/11/2028	1,5889%	Sim
90	10/12/2028	11/12/2028	1,3381%	Sim
91	10/01/2029	10/01/2029	1,5634%	Sim
92	10/02/2029	14/02/2029	1,8734%	Sim
93	10/03/2029	12/03/2029	1,4377%	Sim
94	10/04/2029	10/04/2029	1,4684%	Sim
95	10/05/2029	10/05/2029	1,5003%	Sim
96	10/06/2029	11/06/2029	1,6788%	Sim
97	10/07/2029	10/07/2029	1,4266%	Sim
98	10/08/2029	10/08/2029	2,2045%	Sim
99	10/09/2029	10/09/2029	1,7442%	Sim
100	10/10/2029	10/10/2029	1,4723%	Sim
101	10/11/2029	12/11/2029	1,8478%	Sim
102	10/12/2029	10/12/2029	1,5204%	Sim
103	10/01/2030	10/01/2030	1,7377%	Sim
104	10/02/2030	11/02/2030	2,1089%	Sim
105	10/03/2030	11/03/2030	1,5571%	Sim
106	10/04/2030	10/04/2030	1,5924%	Sim
107	10/05/2030	10/05/2030	1,6292%	Sim
108	10/06/2030	10/06/2030	2,0210%	Sim
109	10/07/2030	10/07/2030	1,7159%	Sim
110	10/08/2030	12/08/2030	2,7587%	Sim
111	10/09/2030	10/09/2030	2,2126%	Sim
112	10/10/2030	10/10/2030	1,8844%	Sim
113	10/11/2030	11/11/2030	2,8909%	Sim
114	10/12/2030	10/12/2030	1,8632%	Sim
115	10/01/2031	10/01/2031	2,2201%	Sim
116	10/02/2031	10/02/2031	2,7164%	Sim
117	10/03/2031	10/03/2031	1,9690%	Sim
118	10/04/2031	10/04/2031	2,0230%	Sim
119	10/05/2031	12/05/2031	2,0797%	Sim
120	10/06/2031	10/06/2031	2,6008%	Sim
121	10/07/2031	10/07/2031	2,2156%	Sim
122	10/08/2031	11/08/2031	2,2597%	Sim
123	10/09/2031	10/09/2031	2,8347%	Sim
124	10/10/2031	10/10/2031	2,4184%	Sim
125	10/11/2031	10/11/2031	3,0700%	Sim
126	10/12/2031	10/12/2031	2,5989%	Sim
127	10/01/2032	12/01/2032	3,1008%	Sim
128	10/02/2032	11/02/2032	3,8050%	Sim
129	10/03/2032	10/03/2032	2,9372%	Sim
130	10/04/2032	12/04/2032	3,0483%	Sim
131	10/05/2032	10/05/2032	3,1672%	Sim
132	10/06/2032	10/06/2032	3,9471%	Sim
133	10/07/2032	12/07/2032	3,4605%	Sim
134	10/08/2032	10/08/2032	3,6109%	Sim

135	10/09/2032	10/09/2032	4,5179%	Sim
136	10/10/2032	11/10/2032	3,9871%	Sim
137	10/11/2032	10/11/2032	5,0405%	Sim
138	10/12/2032	10/12/2032	4,4282%	Sim
139	10/01/2033	10/01/2033	5,3214%	Sim
140	10/02/2033	10/02/2033	6,6042%	Sim
141	10/03/2033	10/03/2033	5,3755%	Sim
142	10/04/2033	11/04/2033	5,7229%	Sim
143	10/05/2033	10/05/2033	6,1152%	Sim
144	10/06/2033	10/06/2033	7,6166%	Sim
145	10/07/2033	11/07/2033	6,4770%	Sim
146	10/08/2033	10/08/2033	6,9768%	Sim
147	10/09/2033	12/09/2033	8,3588%	Sim
148	10/10/2033	10/10/2033	7,0452%	Sim
149	10/11/2033	10/11/2033	9,5320%	Sim
150	10/12/2033	12/12/2033	7,5387%	Sim
151	10/01/2034	10/01/2034	9,7551%	Sim
152	10/02/2034	10/02/2034	12,9787%	Sim
153	10/03/2034	10/03/2034	9,6093%	Sim
154	10/04/2034	10/04/2034	10,2760%	Sim
155	10/05/2034	10/05/2034	10,5920%	Sim
156	10/06/2034	12/06/2034	14,6450%	Sim
157	10/07/2034	10/07/2034	10,0338%	Sim
158	10/08/2034	10/08/2034	10,3221%	Sim
159	10/09/2034	11/09/2034	9,2269%	Sim
160	10/10/2034	10/10/2034	10,2401%	Sim
161	10/11/2034	10/11/2034	17,8906%	Sim
162	10/12/2034	11/12/2034	8,1269%	Sim
163	10/01/2035	10/01/2035	7,5076%	Sim
164	10/02/2035	12/02/2035	23,5326%	Sim
165	10/03/2035	12/03/2035	6,9879%	Sim
166	10/04/2035	10/04/2035	3,1484%	Sim
167	10/05/2035	10/05/2035	3,2748%	Sim
168	10/06/2035	11/06/2035	3,4107%	Sim
169	10/07/2035	10/07/2035	3,5573%	Sim
170	10/08/2035	10/08/2035	3,7158%	Sim
171	10/09/2035	10/09/2035	3,8877%	Sim
172	10/10/2035	10/10/2035	4,0749%	Sim
173	10/11/2035	12/11/2035	4,2795%	Sim
174	10/12/2035	10/12/2035	4,5039%	Sim
175	10/01/2036	10/01/2036	4,7512%	Sim
176	10/02/2036	11/02/2036	5,0251%	Sim
177	10/03/2036	10/03/2036	5,3301%	Sim
178	10/04/2036	10/04/2036	5,6719%	Sim
179	10/05/2036	12/05/2036	6,0574%	Sim
180	10/06/2036	10/06/2036	100,0000%	Sim

ANEXO III - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04 (“Coordenador Líder”), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários das 39ª, 40ª e 41ª Séries da 1ª Emissão da **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1728, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90 (“Emissora” e “Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido, dentro de suas limitações, por ser instituição que atua na distribuição de valores mobiliários, com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

14 de junho de 2021.

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



ANEXO IV - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1728, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), para fins de atendimento ao previsto pelos itens 4 e 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários das 39ª, 40ª e 41ª Séries da 1ª emissão (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que (i) nos termos previstos pela Lei nº 9.514/97, foi ou será, conforme o caso, instituído regime fiduciários sobre os Créditos do Patrimônio Separado; e (ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

14 de junho de 2021.

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.





ANEXO V - DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

PREVISTAS NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04 E NO ARTIGO 11, INCISO V, DA RESOLUÇÃO CVM Nº 17/2021

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º Andar - Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM nº 414/04"), na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários das 39ª, 40ª e 41ª Séries da 1ª Emissão da **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1728, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90 ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, 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 Emissão, de acordo com as informações recebidas da Emissora.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

14 de junho de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



ANEXO VI - TRIBUTAÇÃO

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

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(d)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981/95, de 20 de janeiro de 1995). 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 por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas em geral, corresponde a 9% (nove por cento).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, com base



na Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015 (lei de conversão da Medida Provisória nº 675, publicada em 22 de maio de 2015). As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532/97).

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04.

De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (art. 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (art. 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995). No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

Desde 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente versátil, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento) tanto no ingresso como no retorno, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, 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.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que, nos termos do art. 32, §2º, VI do Decreto nº 6.306/2007, se aplica a alíquota “zero” do IOF/Títulos, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Em qualquer caso, 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.



Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS e à COFINS, é importante mencionar que a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Para as empresas sujeitas ao regime cumulativo (aplicável via de regra para empresas do lucro real), a alteração recente promovida pelo Decreto nº 8.426/2015 revogou o regime de alíquota zero anteriormente vigente e elevou as alíquotas para 0,65% (PIS) e 4% (COFINS) sobre receitas financeiras auferidas a partir de 1º de julho de 2015.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de auferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.



ANEXO VII - FATORES DE RISCO

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

RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

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

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora não tem 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 podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como:

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



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

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

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

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que o Cedente e os Clientes não tenham capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Investidores está baseado no pagamento pelos Clientes, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

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

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

Mudanças na economia global e outros mercados emergentes

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

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do BACEN a um eventual repique inflacionário, causa um crowdingout na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de “risk-free” de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Eventual retração no nível da atividade econômica brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

Ainda, eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises

internas ou externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusivos dos devedores dos Créditos Imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

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

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

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

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

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

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

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

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

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

Riscos Relacionados à Emissora

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

Companhia de Capital Aberto

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

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

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

Riscos relacionados aos seus acionistas

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

Riscos relacionados às suas controladas e coligadas

A Emissora não possui empresas controladas ou coligadas.

Riscos relacionados aos seus fornecedores

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

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

Riscos relacionados aos seus clientes

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

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 dimensionar quais serão os impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo que, até o presente momento, já é possível observar o aumento do desemprego e da redução da atividade econômica em todo o país, sendo certo que tais acontecimentos poderão causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira e que poderão afetar o pagamento dos CRI. Adicionalmente, o presente instrumento contém, na presente data, informações acerca da Emissora, da Cedente, dos Clientes e das Aliações Fiduciárias 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.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade dos CRI.

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atua

Efeitos relacionados ao Setor de Securitização do Agronegócio

Os riscos a que estão sujeitos os titulares de Certificados de Recebíveis do Agronegócio podem variar significativamente, e podem incluir, sem limitação, perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, pragas ou outros fatores naturais, redução de preços de commodities do setor agrícola nos mercados nacional e internacional, alterações em políticas de concessão de crédito que possam afetar a renda dos agricultores e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagamento, bem como outras crises econômicas que possam afetar o setor agropecuário em geral, falhas na constituição de garantias reais, insuficiência das garantias prestadas e impossibilidade de execução por perda ou desvio dos bens objeto da garantia.

Efeitos relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Já os investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitos aos riscos associadas à incorporação imobiliária, construção e locação e venda de imóveis dependendo da natureza do crédito imobiliário lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, e podem incluir, sem limitação, inadimplência pelo devedor do crédito imobiliário, risco de obras que podem variar desde atraso na obra até em estouro no orçamento. Outro fator que pode gerar risco ao investidor são operações com concentração de locatário ou vacância desses imóveis. O setor imobiliário também está sujeito ao declínio da atividade econômica do Brasil, já que isto pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores. A verificação de um ou mais desses fatores poderá impactar negativamente o setor, afetando a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora e conseqüentemente, sua rentabilidade. Alguns riscos das operações imobiliárias devem ser analisados, como por exemplo, falhas na constituição da garantia real ou insuficiência das garantias reais prestadas, revisão judicial ou rescisão de contrato que dá origem ao direito creditório e pagamento antecipado dos direitos

creditórios. Políticas e regulamentações que afetem o setor agrícola e setores relacionados podem afetar de maneira adversa as operações e a lucratividade do setor agropecuário. A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

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

Risco de crédito

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

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou



indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

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

Risco do Quórum de deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares de CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Geral de Titulares de CRI, 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 do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

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, devendo, ainda, respeitar o prazo legal de 90 (noventa) dias da data de sua subscrição ou aquisição pelo respectivo titular para negociação nos mercados regulamentados de valores mobiliários.

Risco de Desapropriação dos Imóveis

Um ou mais Imóveis poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente a garantia dos Créditos Imobiliários aumentando o risco dos CRI.

Risco de Demora ou Impossibilidade na Execução das Alienações Fiduciárias

Qualquer atraso na execução das Alienações Fiduciárias ou impossibilidade de execução pela Emissora e/ou pelo Cedente, por conta e ordem da Emissora, poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Riscos Relacionados ao Agente de Cobrança

O Agente de Cobrança é responsável pela administração dos Créditos Imobiliários e pela cobrança das parcelas dos Contratos Lastro. Caso o Agente de Cobrança, por alguma razão, deixe de prestar os serviços de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários para a Emissora, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários poderá ser prejudicado.

Ainda, e deve-se considerar que os serviços contratados pela Emissora também são prestados pelo Agente de Cobrança a outras empresas, sendo que não há como assegurar a prioridade por parte do Agente de Cobrança em relação aos procedimentos de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários.

Risco da existência de Credores Privilegiados

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

Por força da norma acima citada, os Créditos do Patrimônio Separado e os recursos dele decorrentes, 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 do Patrimônio Separado, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Risco de Questionamentos Judiciais dos Contratos Lastro

Não obstante a legalidade e regularidade dos instrumentos contratuais que deram origem aos Créditos Imobiliários, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de parte dos contratos dos quais derivam os Créditos Imobiliários cedidos, inclusive, mas não se limitando a aplicação de multas e penalidades por atrasos ou mesmo da execução das Alienações Fiduciárias.

Risco de Questionamentos Judiciais dos Contratos de Cessão Originais

Os Contratos de Cessão Originais não foram registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, de forma que a formalização da cessão oriunda de referidos contratos pode não ter efeitos em relação a terceiros, nos termos do inciso 9º do Artigo 129 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Desta forma, terceiros poderão se opor à cessão de créditos formalizada por meio dos Contratos de Cessão Originais, podendo reduzir os Créditos Imobiliários, impactando os Titulares de CRI.

Riscos Decorrentes dos Critérios Adotados pelos Cedentes Originais

Os CRI são lastreados por Créditos Imobiliários derivados de Contratos Lastro celebrados com os respectivos Clientes, cuja análise de crédito foi realizada pelos respectivos Cedentes Originais. Não há como garantir que as políticas de concessão de crédito foram feitas de forma satisfatórias pelos Cedentes Originais. A concessão de crédito para Clientes com base em política de crédito inadequada pode gerar inadimplemento dos Créditos Imobiliários e consequentemente dos CRI, impactando os Titulares de CRI.



Riscos Decorrentes do Pagamento de Despesas Oriundas da Excussão das Garantias com Recursos do Patrimônio Separado

As custas com excussão das Alienações Fiduciárias serão arcadas diretamente pelo Patrimônio Separado, de forma que, caso os Créditos Imobiliários depositados na Conta Centralizadora sejam insuficientes para arcar com tais despesas, os Titulares de CRI serão os responsáveis por aportar recursos adicionais para fazer frente a tais despesas, o que pode impactar negativamente os Titulares de CRI.

Riscos relacionados à Tributação de 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 decorrente do valor dos Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias e do risco de insuficiência das Alienações Fiduciárias

Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis objeto do lastro e das Alienações Fiduciárias, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

Desta forma, a eventual queda no preço dos Imóveis poderá diminuir o montante das garantias objeto das Alienações Fiduciárias, o que poderá ocasionar eventual prejuízo aos Titulares de CRI em eventual excussão das Alienações Fiduciárias, tendo em vista que o valor obtido oriundo da referida excussão pode não ser suficiente para o adimplemento dos Créditos Imobiliários.

Risco de Estrutural

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados por meio 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 Certificados de Recebíveis Imobiliários, 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 de Renegociação

A Emissora tem a prerrogativa de renegociar as condições dos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos Lastros, podendo, livremente e a seu exclusivo critério, conceder descontos relativos aos encargos moratórios dos Créditos Imobiliários em atraso, alterar o índice de atualização monetária previsto nos Contratos Lastros dos Créditos Imobiliários, bem como conceder parcelamento dos Créditos Imobiliários. Qualquer uma das renegociações acima pode reduzir o valor dos Créditos Imobiliários, o seu índice de atualização monetária, bem como o seu fluxo de pagamento, o que poderá afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Risco de Descasamento

O portfólio dos Créditos Imobiliários é atrelado ao índice de atualização monetária IGPM, sendo que a Atualização Monetária dos CRI é realizada através do índice IPCA-IBGE. O índice IGPM tem observado crescimento significativo nos últimos meses. Esse crescimento tem gerado questionamentos por parte dos Devedores dos Créditos Imobiliários, bem como aumento da sua inadimplência. Caso a Emissora não consiga renegociar esses Créditos Imobiliários de forma satisfatória, bem como não consiga recuperar os Créditos Imobiliários inadimplentes, os Titulares de CRI poderão ser afetados.

Demais riscos

A Emissão e o investimento nos CRI poderão estar sujeitas a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, epidemias, pandemias, determinação governamental (nacional ou internacional)/constância de lockdown, decretação/constância de estado de emergência nacional e/ou de calamidade pública, mudanças na jurisprudência ou nas regras aplicáveis (i) aos valores mobiliários de modo geral (ii) aos Contratos Lastro; (iii) ao setor imobiliário; (iv) ao setor de educação; e etc.

ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º Andar - Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante das cédulas de créditos imobiliários identificadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 39ª, 40ª e 41ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A.*" ("CCI" e "Termo de Securitização", respectivamente), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia as escrituras de emissão de CCI e que as CCIs encontram-se devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 39ª, 40ª e 41ª Séries da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1728, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90 ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização, tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre (i) os Créditos Imobiliários (conforme definidos no Termo de Securitização), representados pelas CCI; (ii) as respectivas Alienações Fiduciárias (conforme definidas no Termo de Securitização); e (v) a Conta Centralizadora (conforme definida no Termo de Securitização) e os respectivos recursos depositados, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Regime fiduciário este ora registrado nesta instituição custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 14 de junho de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante



ANEXO IX - OUTRAS EMISSÕES COM A ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	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	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	17D0073654	150.059.480,00	11.300	IGPM + 7,50 %	1	5	04/04/2017	21/03/2032	WTC	Adimplente	Fundo, Coobrigação
CRI	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.		150.059.480,00	11.300	IGPM + 7,50 %	1	6	04/04/2017	21/03/2032	WTC	Adimplente	Fundo, Coobrigação
CRI	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	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	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	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	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	16L0194143	5.000.000,00	500	IPCA + 10,50 %	1	3	19/12/2016	19/12/2020	TECNISA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OURINVEST SECURITIZADORA	16L0194144	5.000.000,00	500	IPCA + 11,70 %	1	4	19/12/2016	19/12/2020	TECNISA	Adimplente	Alienação Fiduciária de



	S.A.											Quotas
CRI	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	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	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	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	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	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	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	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	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	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	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	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	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	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	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	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	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	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	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	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	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	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	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	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	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	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	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	20F0692684	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	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	20G0754279	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	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	20H0734994	25.992.000,00	25.992	CDI + 6,00 %	1	31	19/08/2020	Invalid Date	CAL	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	20H0735018	8.664.000,00	8.664	CDI + 6,00 %	1	32	19/08/2020	Invalid Date	CAL	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	20I0905816	47.034.000,00	47.034	IPCA + 6,00 %	1	29	25/11/2020	23/11/2025	CONX	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	21A0742342	20.000.000,00	20.000	IPCA + 6,20 %	1	33	20/01/2021	16/01/2026	YAZBECK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária



												de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.		NaN	1	Não há			Invalid Date	Invalid Date	INCEFRA	Adimplente	
CRI	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	21B0031227	58.700.000,00	58.700	IPCA + 9,00 %	1	34	01/02/2021	25/01/2028	FRAGNANI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo, Coobrigação
CRI	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	21C0792115	13.040.000,00	13.040	IPCA + 12,00 %	1	36	15/03/2021	17/03/2026	PLANTAR	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	21E0378914	37.500.000,00	37.500	IPCA + 8,00 %	1	37	11/05/2021	12/05/2026	REDCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos



												Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança
CRI	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	21E0379859	10.933.000,00	10.933	IPCA + 8,00 %	1	38	11/05/2021	12/05/2026	REDCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança

