



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 36ª (TRIGÉSIMA SEXTA) SÉRIE DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 12.320.349/0001-90

Celebrado entre

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

na qualidade de Emissora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

na qualidade de Agente Fiduciário



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 36ª (TRIGÉSIMA SEXTA) SÉRIE DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

SEÇÃO I – PARTES

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

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos.

Resolvem firmar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 36ª (Trigésima Sexta) Série da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ourinvest Securitizadora S.A.*”, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, de acordo com a Lei 9.514, a Instrução CVM 414 e a Instrução CVM 476, conforme os termos e condições a seguir descritos:

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS

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

<u>“Agente de Avaliação”</u>	É a empresa especializada que será contratada para realização de avaliações dos Imóveis, bem como para medição da evolução das obras nos Empreendimentos Destinatários e emissão do Relatório de Medição de Obra, a qual será escolhida dentre as empresas listadas na CCB.
<u>“Agente Fiduciário”</u>	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda , qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização.
<u>“Alienação Fiduciária de Imóveis”</u>	A Alienação Fiduciária sobre os Imóveis (e sobre as respectivas Unidades, conforme o caso), a ser constituída pela Devedora, como proprietária e fiduciante, em benefício da Emissora, para assegurar o cumprimento das Obrigações



	Garantidas, de acordo com as regras estabelecidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
" <u>ANBIMA</u> "	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
" <u>Aplicações Financeiras Permitidas</u> "	Investimentos em (1) certificados de depósito bancário (CDB) emitidos pelas Instituições Financeiras Permitidas; (2) operações compromissadas emitidas pelas Instituições Financeiras Permitidas, (3) fundos de investimento referenciado DI administrados pelas Instituições Financeiras Permitidas; e/ou (4) títulos públicos emitidos pelo BACEN ou Tesouro Nacional.
" <u>Assembleia Geral</u> "	A assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme prevista na Cláusula Décima Quarta deste Termo de Securitização.
" <u>Atualização Monetária</u> "	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente, a partir da Data de Primeira Integralização, pela variação acumulada do IPCA, nos termos da Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.
" <u>Aval</u> "	A garantia fidejussória prestada pelo Avalista, nos termos da CCB.
" <u>Avalista</u> "	O Sr. Silvio José Soligo , devidamente qualificado na CCB e indicado como avalista na CCB e nos demais Documentos da Operação.
" <u>BACEN</u> "	O Banco Central do Brasil.
" <u>B3</u> "	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip UTM , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
" <u>CCB</u> " ou " <u>Cédula</u> "	A Cédula de Crédito Bancário nº 41500858-1 emitida pela Devedora em favor da Cedente, por meio da qual a Cedente concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação na forma descrita na CCB.
" <u>CCI</u> "	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida para representar



	a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, por meio da celebração da Escritura de Emissão de CCI.
" <u>Cedente</u> "	A Companhia Hipotecária Piratini – CHP , companhia hipotecária, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50.
" <u>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</u> "	A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, a ser constituída pela Devedora, como titular e fiduciante, em benefício da Emissora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, de acordo com as regras estabelecidas no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
" <u>CETIP21</u> "	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão.
" <u>CNPJ</u> "	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
" <u>Código ANBIMA</u> "	O <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários</i> , em vigor desde 3 de junho de 2019.
" <u>COFINS</u> "	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
" <u>Condições Precedentes para Primeira Liberação</u> "	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos oriundos da Primeira Liberação sejam disponibilizados à Devedora, conforme listadas na Cláusula 1.2. da CCB.
" <u>Condições Precedentes para Segunda Liberação</u> "	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos oriundos da Segunda Liberação sejam disponibilizados à Devedora, conforme listadas na Cláusula 1.3. da CCB.
" <u>Condições Precedentes</u> "	As Condições Precedentes para Primeira Liberação e as Condições Precedentes para Segunda Liberação, quando mencionadas em conjunto.
" <u>Conta Centralizadora</u> "	A conta corrente de titularidade da Emissora de nº 4516-0, mantida na agência nº 2374 do Banco Bradesco S.A. (Banco



	nº 237).
" <u>Conta da Devedora</u> "	A conta corrente de titularidade da Devedora de nº 582481, mantida na agência nº 0051 do Banco Safra (Banco nº 422).
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis</u> "	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de proprietária dos Imóveis e fiduciante, e a Cessionária, na qualidade de fiduciária.</i>
" <u>Contrato de Cessão</u> "	<i>O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre a Cedente, na qualidade de cedente, e a Emissora, na qualidade de cessionária, bem como a Devedora, o Avalista e a Marcia, na qualidade de intervenientes, por meio do qual os Créditos Imobiliários serão cedidos à Emissora.</i>
" <u>Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</u> "	<i>O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, e pela Emissora, na qualidade de fiduciária.</i>
" <u>Contrato de Distribuição</u> "	<i>O Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 36ª (Trigésima Sexta) Série da 1ª (Primeira) Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A., celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder.</i>
" <u>Contrato de Venda e Compra</u> "	O respectivo contrato/promessa de venda e compra, escritura de transferência, e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade.
" <u>Coordenador Líder</u> "	A ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, Salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04.
" <u>CPF</u> "	O Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia.



"Créditos Imobiliários"	Todos os direitos creditórios oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pelo financiador, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB.
"CRI em Circulação"	Para fins de constituição de quórum, serão considerados como "CRI em Circulação" todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possua em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade: (i) de controlador direto e/ou indireto da Emissora e/ou da Devedora; (ii) de qualquer das controladas ou coligadas, direta ou indiretamente da Emissora e/ou da Devedora; (iii) dos diretores ou conselheiros da Emissora e/ou da Devedora e respectivos cônjuges; (iv) de funcionários (e respectivos cônjuges) da Emissora e/ou da Devedora e (v) de Titular dos CRI que não tenha aportado recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para arcar com sua respectiva parte de obrigações de aporte de recursos no Patrimônio Separado para arcar com eventuais despesas necessárias para manutenção do referido patrimônio e defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, se aplicável.
"CRI"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 36ª (trigésima sexta) série da 1ª (primeira) emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 9.514.
"Cronograma de Obras"	O cronograma físico-financeiro estipulado no Anexo VI da CCB, que estabelece a evolução pretendida para as obras dos Empreendimentos Destinatários e sua conclusão.
"Cronograma de Pagamentos"	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I deste instrumento, que estabelece as Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações de amortização e Juros Remuneratórios.
"CSLL"	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.



" <u>CVM</u> "	A Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Data de Aniversário</u> "	Todo dia 15 (quinze) de cada mês.
" <u>Data de Emissão</u> "	15 de março de 2021.
" <u>Data de Integralização dos CRI</u> "	Cada data em que ocorrer uma integralização dos CRI ou, se realizada em parcela única, a data em que ocorrer a integralização de todos os CRI.
" <u>Data de Pagamento</u> "	Cada uma das datas de pagamento de amortização e/ou de Juros Remuneratórios estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
" <u>Data de Primeira Integralização</u> "	A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI.
" <u>Data de Vencimento</u> "	A data de vencimento final dos CRI, qual seja, o dia 17 de março de 2026.
" <u>Decreto 6.306</u> "	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
" <u>Decreto 7.487</u> "	O Decreto nº 7.487, de 23 de maio de 2011.
" <u>Decreto 8.426</u> "	O Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015.
" <u>Decreto - Lei 2.394</u> "	O Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
" <u>Despesas da Operação</u> "	São as despesas iniciais e as despesas recorrentes, conforme listadas nas Cláusulas 10.2. e 10.3. da CCB, respectivamente, as quais serão descontadas do Valor do Principal a ser disponibilizado à Devedora, em montante equivalente ao Valor das Despesas da Operação, somado ao Valor das Despesas Variáveis da Operação.
" <u>Destinação dos Recursos</u> "	Os recursos destinados integralmente para o custeio de despesas vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento e/ou manutenção dos Empreendimentos Destinatários.
" <u>Devedora</u> "	A CONSTRUTORA PLANTAR LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de Jundiaí, estado de São Paulo, na Rua São Lázaro, 430, Jardim Morumbi, CEP 13209-220, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.858.648/0001-66.
" <u>Dia(s) Útil(eis)</u> "	Qualquer dia que não sábado, domingo ou feriado declarado



	nacional na República Federativa do Brasil.
" <u>Direitos Creditórios</u> "	Os direitos creditórios oriundos de quaisquer vendas presentes ou futuras das Unidades, nos termos da CCB e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
" <u>Documentos da Operação</u> "	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) o Contrato de Cessão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) a CCB; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (vii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (viii) as declarações de investidores profissionais dos CRI; (ix) as declarações exigidas pela Instrução CVM 414; (x) os boletins de subscrição dos CRI; e (xi) os contratos celebrados com os prestadores de serviços contratados para a Operação, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação que venham a ser celebrados.
" <u>Emissão</u> "	A presente 36ª (trigésima sexta) Série, da 1ª (primeira) Emissão, de CRI da Emissora, emitida por meio deste Termo de Securitização.
" <u>Emissora</u> " ou " <u>Securitizadora</u> "	A Ourinvest Securitizadora S.A. , qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização.
" <u>Empreendimentos Destinatários</u> "	Os empreendimentos imobiliários de exclusiva titularidade da Devedora, a serem desenvolvidos na modalidade de incorporação imobiliária, nos moldes da Lei nº 4.591, no Imóvel Alto de Franco e no Imóvel Jardins de Caieiras, e para o qual os recursos captados pela Devedora por meio do Financiamento Imobiliário serão destinados para custeio de despesas de construção incorridas e desenvolvimento dos referidos empreendimentos futuros, de acordo com as regras estipuladas neste instrumento.
" <u>Encargos Moratórios</u> "	Os encargos moratórios correspondentes a: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), seguintes; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) o reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.



<u>"Escritura de Emissão de CCI"</u>	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> , celebrado pela Emissora, na qualidade de emissora da CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante da CCI.
<u>"Eventos de Vencimento Antecipado"</u>	Qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados na CCB, observado o disposto na Cláusula 8.1. e seguintes.
<u>"Financiamento Imobiliário"</u>	O Financiamento Imobiliário concedido à Devedora, por meio da emissão da CCB, para aplicação na forma descrita na CCB, no valor de R\$ 13.040.000,00 (treze milhões e quarenta e oito mil reais), a ser pago na forma, prazos e demais condições pactuadas na CCB.
<u>"Fundo de Despesas Extraordinárias"</u>	O fundo de despesas extraordinárias, cujos recursos serão utilizados para fazer frente às despesas eventuais e/ou extraordinárias da Operação, e será formado por meio de retenção do Valor do Fundo de Despesas Extraordinárias sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas na CCB.
<u>"Fundo de Despesas da Operação"</u>	O fundo de despesas da operação, conterà os recursos necessários para o pagamento das Despesas da Operação, e será formado por meio de desconto do Valor das Despesas da Operação e do Valor das Despesas Variáveis da Operação, sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas na CCB.
<u>"Fundo de Obras"</u>	O fundo de obras, que conterà os recursos necessários para conclusão das obras dos Empreendimentos Destinatários, e será formado por meio de retenção do Valor do Fundo de Obras sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas na CCB.
<u>"Fundo de Reserva"</u>	O fundo de reserva, que conterà recursos para eventual cumprimento de inadimplências pecuniárias da Devedora, e será formado por meio de retenção do Valor do Fundo de Reserva sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas na CCB.



"Fundos"	O Fundo de Despesas Extraordinárias, o Fundo de Obras, o Fundo de Despesas da Operação e o Fundo de Reserva, quando mencionados em conjunto.
"Garantias"	(i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Fundo de Despesas Extraordinárias; (v) Fundo de Despesas da Operação; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
"IBGE"	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"IGP-M"	O Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Imóvel Garantia Adicional"	É o imóvel localizado na Avenida Jorge Wrede, esquina com a Rua Benedito Pereira Nunes nº 436, Município de Caieiras, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 24.389, registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha, Estado de São Paulo, objeto de alienação fiduciária à Cessionária, conforme identificado no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
"Imóvel Alto de Franco"	É o imóvel localizado na Rua das Violetas, nº 208, Santa Delfa, Cidade de Franco da Rocha, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 1.188 registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha, Estado de São Paulo, objeto de alienação fiduciária à Cessionária, conforme identificado no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização da matrícula, a Alienação Fiduciária de Imóveis englobará todas as referidas Unidades.
"Imóvel Jardins de Caieiras"	É o imóvel localizado na Rua Doutor Armando Pinto, nº 580, Centro da Cidade de Caieiras, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 90.303 registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha, Estado de São Paulo, objeto de alienação fiduciária à Cessionária, conforme identificado no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização da matrícula, a Alienação Fiduciária de Imóveis englobará todas



	as referidas Unidades.
" <u>Imóveis</u> "	O Imóvel Garantia Adicional, o Imóvel Alto de Franco e o Imóvel Jardins de Caieiras, quando mencionados em conjunto.
" <u>INPC</u> "	Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo IBGE.
" <u>Instituição Custodiante</u> "	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
" <u>Instituições Financeiras Permitidas</u> "	As instituições financeiras nas quais as Aplicações Financeiras Permitidas devem ser mantidas. São elas: Banco Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander S.A., Banco do Brasil S.A., Caixa Econômica Federal e Banco Ourinvest S.A.
" <u>Instrução CVM 400</u> "	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 414</u> "	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 476</u> "	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 539</u> "	A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
" <u>Instrução Normativa 1.037</u> "	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.037, de 4 de junho de 2010.
" <u>Instrução Normativa 1.530</u> "	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014.
" <u>Instrução Normativa 1.585</u> "	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
" <u>Investidores Qualificados</u> "	São assim entendidos nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM 539: (i) Investidores Profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a



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



	Quinta.
" <u>Lei 6.385</u> "	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei 6.404</u> "	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei 8.668</u> "	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
" <u>Lei 8.981</u> "	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
" <u>Lei 9.065</u> "	A Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme alterada.
" <u>Lei 9.249</u> "	A Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada.
" <u>Lei 9.430</u> "	A Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada.
" <u>Lei 9.514</u> "	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei 9.532</u> "	A Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei 9.718</u> "	A Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada.
" <u>Lei 9.779</u> "	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
" <u>Lei 10.637</u> "	A Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada.
" <u>Lei 10.833</u> "	A Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
" <u>Lei 10.931</u> "	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei 11.033</u> "	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei 11.053</u> "	A Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei 12.431</u> "	A Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011, conforme alterada.



" <u>Lei 12.844</u> "	A Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013, conforme alterada.
" <u>Medida Provisória 2.158-35</u> "	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
" <u>Medida Provisória 2.189-49</u> "	A Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
" <u>MDA</u> "	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão.
" <u>Obrigações Garantidas</u> "	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, no seu vencimento original ou antecipado assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelo Avalista por força da CCB e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e pelo Avalista nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos incorridos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pelo Agente Fiduciário dos CRI (incluindo suas remunerações) e/ou pelos Titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado dos CRI para arcar com tais custos.
" <u>Oferta Restrita</u> "	A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476.
" <u>Ofício-Circular 1/2020-CVM/SRE</u> "	O Ofício-Circular nº 1/2020-CVM/SRE, de 5 de março de 2020.
" <u>Operação</u> "	A presente operação estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
" <u>Ordem de Prioridade de Pagamentos</u> "	A ordem de prioridade de pagamentos estipulada na Cláusula Sétima.
" <u>Patrimônio Separado</u> "	O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora, as Garantias e os rendimentos auferidos com as Aplicações Financeiras Permitidas após a instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado,



	bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante e do Agente Fiduciário.
" <u>Período(s) de Capitalização</u> "	O intervalo de tempo que se inicia (i) na Data de Primeira Integralização, exclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização; ou (ii) na data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data Aniversário imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento.
" <u>PIS</u> "	A Contribuição ao Programa de Integração Social.
" <u>Prazo de Colocação dos CRI</u> "	O prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados do início da distribuição, nos termos da Instrução CVM 476.
" <u>Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa</u> "	O prêmio a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee</i> , em caso de amortização extraordinária facultativa ou liquidação antecipada facultativa, do saldo devedor da CCB. O prêmio será equivalente aos percentuais estipulados para tanto na referida Cédula. Em qualquer hipótese, o valor de pagamento do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa à época de sua realização será calculado nos termos da CCB.
" <u>Preço de Integralização</u> "	O preço pelo qual os CRI serão integralizados, sendo certo que este será equivalente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou, para os CRI integralizado após a Data de Primeira Integralização, ao Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios desde a Data de Primeira Integralização até a data de sua efetiva integralização.
" <u>Primeira Liberação</u> "	A parcela correspondente a até 50% (cinquenta por cento) do Valor do Fundo de Obras, que será liberada à Devedora quando do cumprimento das Condições Precedentes para Primeira Liberação e conforme Cronograma de Obras.
" <u>Razão de Garantia</u> "	O somatório (i) do valor dos fluxos de recebíveis dos Direitos Creditórios decorrentes das vendas das Unidades do Imóvel Alto de Franco e do Imóvel Jardins de Caieiras, trazidos a valor presente pela taxa dos respectivos Contratos de Venda e Compra (quando aplicável); (ii) do valor das Unidades em



	Estoque do Imóvel Alto de Franco e do Imóvel Jardins de Caieiras, avaliado pela Metodologia de Avaliação das Garantias (conforme definido na Cláusula 6.2. da CCB); e (iii) o valor de venda forçada do Imóvel Garantia Adicional, conforme laudo de avaliação elaborado por um Agente de Avaliação há no máximo de 12 (doze) meses da data de verificação, deverá corresponder a, no mínimo, 160% (cento e sessenta por cento) do saldo devedor da CCB apurado na última Data de Pagamento, de modo que, após o cálculo, em caso de excedente de garantias, se assim solicitado pela Devedora, poderão ser liberadas Unidades objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, desde que, após a liberação das respectivas Unidades, a Razão de Garantia seja mantida.
" <u>Regime Fiduciário</u> "	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.
" <u>Relatório de Medição de Obras</u> "	O relatório de medição de obras realizadas nos Empreendimentos Destinatários, elaborado mensalmente pelo Agente de Avaliação, as expensas da Devedora, nos moldes do Anexo V da CCB. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras dos Empreendimentos Destinatários, consequentemente, para liberação de recursos do Fundo de Obras à Devedora, por adiantamento de recursos.
" <u>Relatório Semestral</u> "	O relatório semestral a ser apresentado pela Devedora ao Agente Fiduciário, na forma do Anexo X a este instrumento, para fins de comprovação da Destinação de Recursos.
" <u>Resolução CMN 4.373</u> "	A Resolução do Conselho Monetário Nacional de nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.



" <u>Resolução CVM 17</u> "	A Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.
" <u>Segunda Liberação</u> "	A parcela do Valor do Principal restante após a dedução dos montantes da Primeira Liberação, a qual será liberada à Devedora quando do cumprimento das Condições Precedentes para Segunda Liberação e conforme Cronograma de Obras.
" <u>Termo de Securitização</u> " ou " <u>Termo</u> "	O presente instrumento.
" <u>Titulares dos CRI</u> " ou " <u>Investidores</u> "	Qualquer pessoa física ou jurídica que seja detentora de CRI.
" <u>Unidades</u> "	Determinadas futuras unidades autônomas que irão compor os Empreendimentos Destinatários, originadas do Imóvel Alto de Franco e do Imóvel Jardins de Caieiras, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, de titularidade da Devedora, elencadas no Anexo VII da CCB. A alienação fiduciária constituída sobre os o Imóvel Jardins de Caieiras e o Imóvel Alto de Franco passará a englobar as respectivas Unidades, em substituição à respectiva matrícula mãe, quando do desmembramento desta e consequente criação das matrículas individualizadas das respectivas Unidades.
" <u>Unidades em Estoque</u> "	São as Unidades que ainda não foram comercializadas (ou seja, para as quais não foi celebrado qualquer Contrato de Venda e Compra) e permanecem de propriedade da Devedora.
" <u>Valor da Cessão</u> "	O valor devido pela Emissora à Cedente em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.
" <u>Valor das Despesas da Operação</u> "	O valor das despesas iniciais fixas e recorrentes da Operação somadas, equivalente a R\$ 1.108.873,39 (um milhão, cento e oito mil, oitocentos e setenta e três reais e trinta e nove centavos), e que será descontado do Valor do Principal a ser liberado à Devedora.
" <u>Valor das Despesas Variáveis da Operação</u> "	O valor correspondente as despesas iniciais variáveis da Operação, referentes aos fees de distribuição e originação (indicados na tabela do Anexo VIII da Cédula), e que será descontado sobre os recursos oriundos de cada



	integralização dos CRI.
" <u>Valor do Fundo de Despesas Extraordinárias</u> "	O valor equivalente a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), e que será descontado do montante a ser liberado à Devedora.
" <u>Valor do Fundo de Obras</u> "	O valor correspondente aos gastos a incorrer das obras dos Empreendimentos Destinatários o qual nesta data, é equivalente a R\$ 10.936.193,30 (dez milhões, novecentos e trinta e seis mil, cento e noventa e três reais e trinta centavos), conforme Cronograma de Obras.
" <u>Valor do Fundo de Reserva</u> "	O valor equivalente a 110% (cento e dez por cento) da maior parcela de Juros Remuneratórios vincenda, considerando como projeção do IPCA a média da variação mensal do IPCA disponível nos últimos 12 (doze) meses disponíveis na data de verificação, que deverá existir no Fundo de Reserva, a todo tempo, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.
" <u>Valor Líquido</u> "	O Valor do Principal deduzido do valor necessário para a constituição dos Fundos.
" <u>Valor Nominal Unitário</u> "	O valor nominal unitário de cada um dos CRI, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
" <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> "	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, atualizado pela Atualização Monetária, calculado de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.2. abaixo.
" <u>Valor do Principal</u> "	O montante total da CCB, posto à disposição da Devedora, na forma de limite de crédito, nos termos da CCB.
" <u>Vx Informa</u> "	Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortex.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, referente 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.

SEÇÃO III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - APROVAÇÃO



1.1. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada de acordo com a aprovação contida na deliberação tomada na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 03 de junho de 2019, cuja ata foi registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo em 13 de junho de 2019, sob o nº 320.914/19-7, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, o limite e condições de emissão de CRI pela Emissora, de maneira genérica para todas as suas emissões, uma vez que a emissão de CRI é a atividade fim da Emissora, bem como outorgados os poderes à diretoria para a realização de emissões de CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

2.2. Valor Nominal. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes da CCB, com valor nominal total de R\$ 13.040.000,00 (treze milhões e quarenta e oito mil reais) na data de emissão da CCB, qual seja, 15 de março de 2021, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

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

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

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

2.3. Em razão da cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, a Emissora realizará diretamente o desembolso do valor da CCB na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Cedente, o qual será deduzido de todas as despesas e tributos, e do montante necessário para a constituição dos Fundos, a ser realizado em moeda corrente nacional, na forma da CCB e do Contrato de Cessão, observado, no entanto, o disposto na Cláusula 2.4.

2.4. Liberação dos Recursos à Devedora. A totalidade dos recursos captados com a integralização dos CRI, conforme venham a ocorrer, ficará retida na Conta Centralizadora e será disponibilizada pela Emissora à Devedora, em diversas tranches, na Conta da Devedora, após o cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes para Primeira Liberação e das Condições Precedentes para Segunda Liberação, conforme o Cronograma de Obras, mediante apresentação do Relatório de Medição de Obras, nos termos da Cláusula Primeira da CCB.

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



CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- (i) Emissão: 1ª (primeira) emissão de CRI da Emissora;
- (ii) Série: 36ª (trigésima sexta);
- (iii) Quantidade de CRI: serão emitidos 13.040 (treze mil e quarenta) CRI;
- (iv) Valor Total da Emissão: o Valor Total da Emissão será de R\$ 13.040.000,00 (treze milhões e quarenta mil reais), na Data de Emissão;
- (v) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (vi) Juros Remuneratórios: taxa efetiva de juros de 12% (doze inteiros por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados conforme o disposto na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização;
- (vii) Atualização Monetária: mensal, com base na variação acumulada do IPCA, ou índice que venha a substituí-lo nos termos da Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização;
- (viii) Periodicidade de Pagamento: conforme Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I;
- (ix) Regime Fiduciário: sim;
- (x) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, em favor dos Titulares dos CRI. Não obstante, os Titulares dos CRI gozarão indiretamente das Garantias;
- (xi) Coobrigação da Emissora: não haverá qualquer tipo de coobrigação da Emissora;
- (xii) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
- (xiii) Data de Emissão: 15 de março de 2021;
- (xiv) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- (xv) Data de Vencimento Final: 17 de março de 2026;
- (xvi) Prazo de Emissão: 1.828 (um mil, oitocentos e vinte e oito) dias, a contar da Data de Emissão, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização;
- (xvii) Forma: os CRI serão da forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato emitido pela B3 em nome dos



Titulares dos CRI, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será admitido o extrato expedido pelo escriturador dos CRI, emitido com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; e

(xviii) Riscos: conforme Cláusula Décima Nona - "Fatores de Risco" - deste Termo de Securitização.

3.2. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

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

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

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

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

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

3.3.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da oferta será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476.



3.4. Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos Investidores sob o regime de melhores esforços de colocação, sendo admitida a distribuição parcial dos CRI, observado que, em caso de (i) não cumprimento da integralidade das Condições Precedentes para Primeira Liberação até o prazo de 120 (cento e vinte) dias contados a partir da Data de Emissão; e/ou (ii) implementação de quaisquer das condições resolutivas dispostas na CCB; se aplicáveis; a Oferta Restrita será cancelada, a Emissora deverá cancelar os CRI emitidos, a CCB será automaticamente resolvida e, conseqüentemente, extinguir-se-á a obrigação da Emissora em pagar à Devedora o Valor da Cessão na forma do Contrato de Cessão e da CCB, bem como quaisquer outros valores, incluindo multas, encargos ou penalidades, por qualquer das Partes, exceto pelo reembolso devido pela Devedora das despesas que tenham sido incorridas pela Emissora em razão da operação de emissão de CRI.

3.4.1. No caso de cancelamento da Oferta Restrita e caso determinado Investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta Restrita, resgatar os CRI integralizados, observados os procedimentos da B3, por rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, conforme o caso, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidos com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos Investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

3.4.2. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, cada Investidor poderá condicionar sua adesão à Oferta Restrita à distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados, ou (ii) a uma proporção ou quantidade de CRI definida pelo Investidor, indicando, ainda, que, caso seja implementada a condição referida neste item (ii), pretendem receber (a) a totalidade dos CRI originalmente subscritos, ou (b) a quantidade de CRI equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade dos CRI originalmente subscritos.

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

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

3.5.2. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre



Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476 e depois do cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3.5.2.1. Adicionalmente, conforme disposto no artigo 5º, parágrafo 5º, da Instrução CVM 414, dada a concentração dos Créditos Imobiliários somente na Devedora, que não possui demonstrações financeiras auditadas por auditor independentes registrado na CVM, os CRI somente poderão ser negociados pelos Titulares dos CRI antes de completados 18 (dezoito) meses do encerramento da Oferta Restrita caso a negociação se dê com outros Titulares dos CRI ou caso o Titular dos CRI aliene todos os CRI de sua titularidade para um único investidor.

3.5.3. Observadas as restrições de negociação acima, e exceto quanto ao disposto na Cláusula 3.5.2., os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei 6.385, e da Instrução CVM 400 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

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

3.7. O Coordenador Líder deverá manter lista contendo: (i) o nome dos Investidores Profissionais procurados; (ii) o respectivo número do CPF ou CNPJ; (iii) a data em que foram procurados; e (iv) a sua decisão em relação à Oferta Restrita.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

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

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

4.2.1. Nos termos da CCB, os recursos captados pela Devedora por meio da CCB deverão ser destinados integralmente à Destinação dos Recursos até a data de vencimento da CCB, conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto nos anexos da CCB.

4.2.2. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da CCB aos Empreendimentos



Destinatários, a partir do Relatório Semestral, constante no Anexo X deste instrumento e pela análise amostral dos documentos fornecidos pela Devedora, nos termos da Cláusula Segunda da CCB.

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

4.2.4. A CCB e os demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis, deverão ser objeto de aditamento, sem necessidade de Assembleia Geral, caso exista a necessidade de atualização dos percentuais da Destinação dos Recursos destinada a cada um dos Empreendimentos Destinatários. A eventual inclusão de novo(s) Empreendimento(s) Destinatário(s) deverá ser aprovada previamente pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral convocada para este fim, observado o quórum de deliberação estabelecido na Cláusula 14.8 abaixo.

CLÁUSULA QUINTA – REMUNERAÇÃO

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

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

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

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

VNb = Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão, ou saldo do Valor Nominal Unitário na última Data de Aniversário, ou da data da última amortização, se houver, ou do último pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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



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

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

NI_{k-1} = Número índice do IPCA do mês anterior ao mês “ 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 Primeira Integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último, e a data de aniversário, sendo “ dcp ” um número inteiro.

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

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

5.2.2. Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo da Operação, por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo IPC, ou, na ausência deste, pelo INPC, ou, na ausência deste, por qualquer outro índice que venha a substituir o IPCA, por força de lei ou regulamento aplicável, ou ainda por qualquer outro índice, eleito de comum acordo entre as Partes, que reflita adequadamente a variação no poder de compra da moeda nacional.

5.2.3. A aplicação do IPCA ou de qualquer índice substituto mencionado acima, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo de aditamento do presente instrumento ou qualquer outra formalidade a eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária, exceto se a definição do índice substituto exigir acordo entre as Partes, de acordo com o disposto na Cláusula 5.2.2. Nessa hipótese, será necessária uma Assembleia Geral para definir o referido índice e celebração de aditamento a este Termo de Securitização para formalizar a adoção do índice substituto.

5.3. Juros Remuneratórios. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso), incidirão Juros Remuneratórios prefixados correspondentes a 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta)



dias corridos, de forma exponencial e cumulativa *pro-rata temporis*, desde a Data de Primeira Integralização dos CRI ou Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

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

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

VNa = conforme definido na Cláusula 5.2 acima;

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

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

i = 12,0000 (doze inteiros).

dcp = conforme definido na Cláusula 5.2. acima

5.3.1. Os Juros Remuneratórios serão devidos mensalmente nas Datas de Pagamento previstas no Cronograma de Pagamentos.

5.3.2. Não obstante o acima disposto, os Juros Remuneratórios referentes ao primeiro Período de Capitalização, serão incorporados ao VNa.

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

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI

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

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

$$AMi = VNa \times Tai$$

onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8



(oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido na Cláusula 5.2 acima;

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

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

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

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

6.3.3. A Emissora deverá comunicar a B3 a respeito de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso.

CLÁUSULA SÉTIMA – ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

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

- (i) pagamento das despesas da operação, se necessário;
- (ii) recomposição de qualquer dos Fundos, conforme aplicável, nos termos da CCB;
- (iii) pagamento da parcela de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda;



- (iv) amortização programada dos CRI, de acordo com o Cronograma de Pagamentos; e
- (v) amortização extraordinária dos CRI, nos termos da Cláusula Sexta;

CLÁUSULA OITAVA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

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

8.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado da CCB, e consequentemente dos CRI. Nessas hipóteses, caberá à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tomar ciência da ocorrência do referido Evento de Vencimento Antecipado, convocar uma Assembleia Geral, para deliberar sobre o vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, dos CRI.

8.1.2. Caso a Assembleia Geral mencionada na Cláusula 8.1.1. acima, seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI representando no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, decidam pela declaração do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, realização do resgate antecipado dos CRI, será formalizada uma ata de Assembleia Geral aprovando a declaração do vencimento antecipado.

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

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

8.1.5. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário e a B3 da data de realização do resgate antecipado total dos CRI, conforme previsão da Cláusula 6.3.3. acima.

8.1.6. Caso a Devedora deixe de efetivar o pagamento previsto na Cláusula 8.1.4. acima, no prazo previsto na CCB, sobre o montante devido incidirão Encargos Moratórios, enquanto perdurar a mora na efetivação do pagamento.

CLÁUSULA NONA – GARANTIAS



9.1. Garantias. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, em favor dos Titulares dos CRI, que gozarão indiretamente das Garantias, conforme descritas nas cláusulas seguintes. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo.

9.1.1. Em caso de decretação do vencimento antecipado da CCB e inadimplemento pela Devedora e/ou pelo Avalista do saldo devedor da CCB no prazo estipulado para tanto, a Cessionária poderá executar as Garantias, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto nos respectivos instrumentos.

9.2. Aval. O Avalista constituiu-se, nos termos do Código Civil e da CCB, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigado e solidariamente responsável com a Devedora por todas as Obrigações Garantidas.

9.2.1. Nos termos da CCB, o Avalista declarou estar devidamente autorizado a constituir o Aval, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida garantia, caso a CCB venha a ser executada, podendo ser demandado até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

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

9.3. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Devedora constituirá a Alienação Fiduciária de Imóveis sobre os Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o disposto na Cláusula Sexta e na Cláusula Sétima da CCB.

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

9.4. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A Devedora constituiu, ainda, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo objeto de tal garantia os recebíveis oriundos comercialização das Unidades, presente e futura, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, observado o disposto na Cláusula Sexta e na Cláusula Sétima da CCB.

9.4.1. Os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão destinados conforme o disposto na Cláusula 7.4. da CCB.

9.5. Fundos. Adicionalmente, serão constituídos os Fundos na Conta Centralizadora com recursos oriundos parcela do Valor do Principal a ser desembolsado no âmbito da CCB, conforme as regras estabelecidas na CCB, transcritas nas Cláusula 9.6. a 9.9.

9.5.1. Caso seja necessário para a manutenção da Emissão e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outro Fundo



e/ou, até, para o pagamento das Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação, incluindo, mas não apenas, para o reestabelecimento da Razão de Garantia. Essa hipótese não altera em qualquer aspecto as obrigações da Devedora em cumprir suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias, tais como a obrigação de recomposição dos Fundos, conforme regras estipuladas abaixo, e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas.

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

9.5.3. Os recursos mantidos nos Fundos serão investidos pela Emissora em Aplicações Financeiras Permitidas, de modo que os rendimentos auferidos de tais aplicações integram o Patrimônio Separado do CRI, contabilizados sobre os Fundos.

9.5.4. Após a quitação integral das Obrigações Garantidas da CCB e dos CRI, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação dos CRI, liberar eventual saldo remanescente dos Fundos, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos das Aplicações nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, na Conta da Devedora.

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

9.6.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o adiantamento de custos a incorrer pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas ao desenvolvimento dos Empreendimentos Destinatários, conforme previsão mensal constante do Cronograma de Obras, por meio de sua liberação, em tranches, de acordo com o disposto nesta Cláusula 9.6. e seguintes.

9.6.2. O Agente de Avaliação será responsável pela medição da evolução das obras dos Empreendimentos Destinatários. Para isso, a Devedora deverá entregar o Relatório de Medição de Obras, contendo a medição realizada pelo Agente de Avaliação, nos prazos estabelecidos na CCB.

9.6.3. A liberação dos recursos do Fundo de Obras, ocorrerá mensalmente, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a solicitação pela Devedora encaminhada à Emissora, por correio eletrônico (e-mail), contendo o respectivo Relatório de Medição de Obras, validado pelo Agente de Avaliação, que ateste o cumprimento do Cronograma de Obras, e desde que a Devedora e/ou o Avalista estejam adimplentes com as obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas no âmbito dos Documentos da Operação.

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



9.6.5. Após a comprovação da conclusão das obras dos Empreendimentos Destinatários por meio do Relatório de Medição de Obras e da emissão do respectivo "Habite-se", a Emissora deverá encerrar o Fundo de Obras. Uma vez encerrado o Fundo, desde que a Devedora e o Avalista não tenham deixado de cumprir qualquer obrigação prevista em qualquer dos Documentos da Operação, quaisquer recursos ainda existentes no referido Fundo serão devolvidos à Devedora, por meio de depósito na Conta da Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento.

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

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

9.7.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas Extraordinárias sejam inferiores ao Valor do Fundo de Despesas Extraordinárias, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição do referido valor no prazo e forma previstos na Cláusula 5.6.2 da CCB. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento desta obrigação, no prazo previsto na CCB, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.

9.8. Fundo de Despesas da Operação. Será constituído na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas da Operação, com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do Valor do Principal a ser disponibilizado à Devedora, em montante inicial equivalente ao Valor das Despesas da Operação somado ao Valor das Despesas Variáveis da Operação.

9.8.1. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas da Operação serão integralmente utilizados para o pagamento das Despesas da Operação, conforme Cláusula 10.3. da CCB.

9.8.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas da Operação sejam insuficientes para o pagamento de quaisquer Despesas da Operação, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para o pagamento de referidas despesas no prazo e forma previstos na Cláusula 5.7.2 da CCB. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento desta obrigação, no prazo previsto na CCB, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.

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



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

9.9.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição do referido valor no prazo e forma previstos na Cláusula 5.9.2 da CCB. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento desta obrigação, no prazo previsto na CCB, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.

9.10. Constituição das Garantias Reais. Na Data de Primeira Integralização dos CRI, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não terão sido, ainda, devidamente registrados perante os Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes e, portanto, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não estarão totalmente formalizadas e constituídas, nos termos da legislação aplicável.

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

CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

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

10.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

(i) Data base do relatório;

(ii) Dados Gerais:

- (a) Securitizadora;
- (b) Emissão;
- (c) Série;
- (d) Valor Nominal Unitário na Data de Emissão dos CRI (R\$);



- (e) Quantidade de CRI;
 - (f) Valor Nominal da Série na Data de Emissão dos CRI;
 - (g) Data de Emissão dos CRI;
 - (h) Data de Vencimento dos CRI;
 - (i) Juros Remuneratórios da CCB; e
 - (j) Juros Remuneratórios dos CRI.
- (iii) Valor Atual por CRI:
- (a) Amortização do Valor Nominal Unitário;
 - (b) Juros Remuneratórios; e
 - (c) Total.
- (iv) Valor Atual da Emissão:
- (a) Amortização do Valor Nominal total;
 - (b) Juros Remuneratórios; e
 - (c) Total.
- (v) Lastro da Emissão:
- (a) Valor total dos Créditos Imobiliários recebidos pela Emissora no mês de referência; e
 - (b) Saldo devedor da CCB.

10.3. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo na CVM. O referido relatório do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os dados referentes aos controladores, às controladas, às sociedades sob controle comum, às coligadas, e aos integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

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

10.5. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, a partir da data do conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.



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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Regime Fiduciário. Em observância aos artigos 9 e 10 da Lei 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e seus acessórios, representados pela CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora e os Fundos.

11.2. Separação Patrimonial. Os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora, as Garantias e os Fundos estão sob Regime Fiduciário e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, das despesas previstas neste Termo de Securitização e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

11.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado. Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora, as Garantias e os Fundos responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

11.4. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora (i) administrará ordinariamente, sujeita às disposições da CCB, do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios; (ii) (iii) manterá registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras, tudo em conformidade com o artigo 12 da Lei 9.514.

11.4.1. A Emissora se compromete a enviar ao Agente Fiduciário, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, qual seja 30 de setembro de cada ano, as demonstrações financeiras auditadas do Patrimônio Separado, com divulgação até 15 de dezembro de cada ano.

11.4.2. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas.

11.5. Responsabilidade da Emissora. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou



regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas na CCB, no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, e/ou descumprimento de diretriz expressa do Agente Fiduciário, conforme comprovado e objeto de decisão judicial transitada em julgado.

11.6. Responsabilidade da Devedora e da Emissora. A Emissora se obriga a pagar as despesas previstas na Cláusula Décima Quinta com os recursos disponíveis no Fundo de Despesas Extraordinárias e/ou no Fundo de Despesas da Operação, conforme o caso, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a B3 e a ANBIMA, emissão, custódia e remuneração do Coordenador Líder. Sendo certo que, despesas eventuais serão de responsabilidade da Devedora, conforme listadas na CCB, incluindo, mas não se limitando, aos custos de registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e despesas com a avaliação das Garantias.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

12.2. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, de forma irrevogável e irretratável, 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 o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;



- (v) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei 6.404, conforme posteriormente alterada, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Resolução CVM 17 e disposta na declaração constante do Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (vii) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (viii) o Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (ix) analisou, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no Termo de Securitização sendo certo que (i) verificou que as Garantias são, em conjunto, suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura do presente Termo de Securitização, conforme informações prestadas pela Emissora e pelos valores atribuídos pela Emissora, Cedente e Avalista; (ii) verificará a constituição e exequibilidade das Garantias quando forem registradas junto aos cartórios de registro de imóveis competentes, cartório de registros de títulos e documentos e/ou juntas comerciais competentes, conforme o caso, nos prazos previstos nos Documentos da Operação; (iii) verificará, anualmente, a suficiência das garantias prestadas; e
- (x) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

12.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a quitação de todas as obrigações oriundas e/ou relacionadas ao presente Termo de Securitização ou até sua efetiva substituição.

12.4. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, além daquelas estabelecidos na Resolução CVM 17 e sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;



- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 e deste Termo de Securitização para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (x) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (xii) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) intimar a Devedora e/ou o Avalista a reforçar as garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, Devedora, Avalista ou da Cedente, conforme o caso;



- (xv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvii) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares a comprovação de liquidação dos CRI em circulação à época da extinção do Regime Fiduciário;
- (xviii) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral, conforme prevista no Termo de Securitização, nos termos do artigo 10 da Resolução CVM 17 e respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xix) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;
- (xxi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxii) comunicar aos Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, inciso II, da Resolução CVM 17 e neste Termo de Securitização; e
- (xxiii) deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, e conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Artigo 15 da Resolução CVM 17.

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

12.5. Remuneração do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário receberá da Emissora a remuneração anual no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado Data de Primeira Integralização dos CRI, ou em 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura deste Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro,



e as demais a serem pagas na mesma data dos anos subsequentes, sendo as parcelas atualizadas anualmente, pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pela variação acumulada positiva do IGP-M, ou pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário, bem como todos os emolumentos da B3 relativos aos CRI decorrente da prestação dos serviços.

12.5.1. Em relação a remuneração pela conferência e validação da Destinação de Recursos, o Agente Fiduciário receberá as despesas do Patrimônio Separado, o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) em parcela única, sendo o pagamento realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Primeira Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias a contar da data de assinatura deste Termo de Securitização.

12.5.2. Caso a operação seja desmontada, as parcelas indicadas nas Cláusulas 12.5 e 12.5.1 acima serão devidas a título de "Abort Fee".

12.5.3. Em decorrência das obrigações impostas ao Agente Fiduciário por meio do Ofício-Circular 1/2020-CVM/SRE, o qual determina que nos casos de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Ficando desde já acordado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

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

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

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

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

12.5.8. 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 1/2020-CVM/SRE.

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

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



sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

12.5.10. 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.

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

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

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

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

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

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

12.6.5. Juntamente com a comunicação da Cláusula 12.6.4. acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas no artigo 5º, caput e parágrafo 1º da Resolução CVM 17.



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

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

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

13.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula 12.4., deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme vier a ser deliberado pelos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Geral.

13.2. Além da hipótese de inadimplemento da Emissora com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a critério da Assembleia Geral, conforme disposições das Cláusulas 13.3. e seguintes, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (i) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, bem como a liquidação, extinção ou dissolução da Emissora;
- (ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste instrumento, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) Dias Úteis, contados do inadimplemento;
- (iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do inadimplemento;
- (iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e/ou
- (v) decisão judicial transitada em julgado por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Obrigações Anticorrupção (conforme definidas na Cláusula Décima Terceira da CCB).

13.2.1. A ocorrência (i) qualquer dos eventos acima descritos; (ii) um Evento de



Vencimento Antecipado; ou (iii) eventuais eventos de inadimplemento; deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ciência pela Emissora. O descumprimento pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

13.3. A Assembleia Geral mencionada na Cláusula 13.2, acima, deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração do Patrimônio Separado, observadas as disposições da Cláusula Décima Quarta deste Termo.

13.3.1. Caso não haja quórum suficiente para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário ou a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado, deverá liquidar o Patrimônio Separado.

13.3.2. Em referida Assembleia Geral, os Titulares dos 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, conforme disposto na CCB. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

13.3.3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos valores constantes no Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, representados pelo Agente Fiduciário (ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI), para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

13.3.4. Na hipótese de os Titulares dos CRI decidirem pela liquidação do Patrimônio Separado, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora: (i) administrar os valores constantes 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 dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e (iv) transferir, em dação em pagamento, os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e das Garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI.

13.3.5. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos valores constantes do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514. Caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas do Patrimônio Separado, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela parte obrigada por tais pagamentos.



CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - ASSEMBLEIA GERAL

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

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

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

14.3. A Assembleia Geral poderá ser convocada:

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

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

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

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



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

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

14.8. Exceto se de outra forma expressamente previsto neste Termo, todas e quaisquer deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral, serão tomadas pelos Titulares dos CRI representando a maioria dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral.

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

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

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

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

14.12. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências formuladas pelos cartórios de registro de títulos e documentos e/ou cartórios de registro de imóveis e/ou juntas comerciais pertinentes aos Documentos da



Operação; (iii) quando necessária a liberação total e/ou parcial das Unidades, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e da CCB; (iv) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro ou de digitação; (v) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI; e ou ainda (vi) quando tal alteração ou aditamento já estiver prevista e autorizada nos Documentos da Operação.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive aquelas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (ii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (iii) taxa de administração da emissora, se aplicável;
- (iv) remuneração do Agente Fiduciário;
- (v) honorários dos prestadores de serviço do CRI (custodiante, escriturador, auditor independente, agente fiduciário, instituição financeira, contador, banco mandatário e banco liquidante, dentre outros);
- (vi) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas, para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta Restrita, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
- (vii) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados



mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;

- (viii) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação, registro, resgate, negociação e custódia de operações com ativos, créditos imobiliários, CCI etc.;
- (ix) despesas com a contratação de instituição responsável pela escrituração dos CRI;
- (x) custos inerentes à liquidação e resgate do CRI, se assim houver.

15.1.1. A remuneração devida ao Agente Fiduciário será aquela estipulada na Cláusula 12.5 e seguintes.

15.1.2. A remuneração devida à Instituição Custodiante será aquela estipulada na Cláusula 6.7. da Escritura de Emissão de CCI, qual seja:

- (i) Implantação e registro da CCI. Será devido o valor único, a título de registro e implantação da CCI na B3, o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Primeira Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura da Escritura de CCI, o que ocorrer primeiro;
- (ii) Custódia da CCI. Serão devidas, pela prestação de serviços de custódia da Escritura de Emissão de CCI, será devida remuneração à Instituição Custodiante correspondente a parcelas anuais no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), sendo que primeira parcela será paga no 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Primeira Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

15.1.2.1. Os valores dos itens (ii) e (iii) acima, serão atualizados anualmente pelo IPCA, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, as parcelas passarão a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo. No caso de extinção e/ou falta de determinação legal ou regulamentar para sua substituição, utilizar-se-á o IGP-M, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

15.1.2.2. O pagamento dos valores devidos no âmbito da Cláusula 15.1.2. será acrescido dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

15.1.2.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição



Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) o reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.

15.1.3. A remuneração devida ao escriturador será equivalente a (i) R\$ 500,00 (quinhentos reais), em parcelas mensais, sendo que primeira será paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Primeira Integralização e as demais nas mesmas datas dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente pelo IPCA, e na sua ausência pelo IGP-M, a partir da data do primeiro pagamento, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes; e (ii) R\$ 1.000,00 (mil reais), em parcela única, devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Primeira Integralização.

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

- (i) honorários, despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- (ii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado dos CRI;
- (iii) despesas com a publicação de atos societários da Emissora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (iv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (v) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelo Patrimônio Separado;
- (vi) os tributos incidentes sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, e, ainda, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, de registro de títulos



e documentos e de registro de imóveis decorrentes das disposições contidas nos documentos relativos à Operação, em lei e/ou regulamentos, desde que os Titulares dos CRI sejam considerados responsáveis tributários;

- (vii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (viii) eventuais despesas, depósitos e custas judiciais incorridas em decorrência da sucumbência nos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, o Avalista, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCB;
- (ix) as despesas com viagens, estadias, transportes e alimentação e *conference-call*, conforme aplicável, incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados;
- (x) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;
- (xi) despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias;
- (xii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas que: (a) forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas; ou (b) sejam de responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuída como de sua responsabilidade;
- (xiii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xiv) despesas de registro, averbação ou arquivamento de quaisquer dos Documentos da Operação nos cartórios de registro de títulos e documentos ou cartórios de registro de imóveis competentes, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica;
- (xv) expedição de correspondência de interesse dos Titulares dos CRI, inclusive despesas



de publicação em jornais de grande circulação;

- (xvi) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos Titulares do CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xvii) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- (xviii) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; e
- (xix) outras despesas, mesmo que acima não relatadas, que surjam após a emissão dos CRI, e que não seriam efetivadas caso a Operação não existisse.

15.2.1. Caso os recursos do Fundo de Despesas Extraordinárias, sejam insuficientes para cumprimento das despesas previstas na Cláusula 15.2., a Emissora notificará a Devedora para que esta deposite recursos necessários para o pagamento, sem prejuízo da obrigação da Devedora de reembolsar a Emissora e os Titulares dos CRI com relação a quaisquer despesas que a Emissora e os Titulares dos CRI venham a incorrer em razão da insuficiência de recursos do Fundo de Despesas Extraordinárias. A Emissora não está ou estará obrigada a adiantar o pagamento de quaisquer despesas incumbidas ao Patrimônio Separado.

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

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

15.2.3.1. O Titular dos CRI que não cumprir com a sua obrigação de aporte, nos



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

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

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

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

15.3. Taxa de Administração da Emissora pela Administração do Patrimônio Separado. A Emissora receberá uma remuneração pela administração do patrimônio separado equivalente a R\$ 3.950,00 (três mil, novecentos e cinquenta reais), por mês, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da Data de Primeira Integralização dos CRI e as demais na mesma data dos meses subsequentes, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

15.4. Remuneração da Emissora por Reestruturação do CRI. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas à Emissora, adicionalmente, remuneração adicional cujo valor deverá ser previamente negociado entre a Emissora e a Devedora, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação



não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais com a Devedora e/ou com os Titulares dos CRI; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos.

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

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

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

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

15.5.2. Em razão do quanto disposto no item (ii) da Cláusula 15.5., as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCB; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCB; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência)



em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

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

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

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

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

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único, do artigo 55, da Instrução Normativa 1.585).



Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, inciso II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981, na redação dada pela Lei 9.065).

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

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

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

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



por cento) (artigo 81 da Lei 8.981, artigo 11 da Lei 9.249, artigo 16 da Medida Provisória 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa 1.530; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa 1.037 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, "b", da Lei 8.981). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei 8.981 e artigo 11 da Lei 9.249).

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



Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei 12.431).

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

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

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

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

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei 12.431 e artigo 17, Lei 12.844).



Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei 12.431, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução Normativa 1.585).

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

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

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

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

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

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

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

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto 8.426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática



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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICIDADE

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

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

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – FATORES DE RISCO

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



Riscos Relacionados Ao Ambiente Macroeconômico

Política Econômica do Governo Federal

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

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

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

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

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

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal



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

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

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

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

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

Mudanças na economia global e outros mercados emergentes

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

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

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



Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

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

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

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

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

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

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

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

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

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



razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Fatores de Risco Relacionados à Emissora

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

Riscos Relacionados ao Emissor

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

Companhia de Capital Aberto

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

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

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

Riscos relacionados aos seus acionistas

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

Riscos relacionados às suas controladas e coligadas

A Emissora não possui empresas controladas ou coligadas.

Riscos relacionados aos seus fornecedores

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



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

Riscos relacionados aos seus clientes

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

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atue

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



conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Fatores de Risco Relacionados à Devedora

A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações

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

Perda de pessoal importante

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

Risco de Concentração.

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

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

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

Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos



Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Emissora.

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

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

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

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

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

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

Na Data de Primeira Integralização, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não terão sido, ainda, devidamente registrados perante os Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, sendo que, caso o registro não seja devidamente concluído, referidos contratos apresentarão vícios de constituição e oponibilidade perante terceiros.

Adicionalmente, na presente data, ainda não foi registrada na matrícula a transferência da titularidade do Imóvel Garantia Adicional e do Imóvel Alto de Franco para a Devedora, o que será feito concomitantemente com o protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Cartório de Registro de Imóvel, sendo que o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis somente será concluído após o registro da transferência de titularidade para a Devedora.

Ainda, caso os registros acima mencionados não venham a ser concluídos no prazo previsto nos Documentos da Operação, poderá ser declarado o vencimento antecipado da CCB, com o consequente resgate antecipado dos CRI. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ter dificuldades de reinvestimentos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.



Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral

Ressalvados quóruns específicos estabelecidos neste Termo, as deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas pelo Titulares dos CRI representando a maioria dos CRI em Circulação. Os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, ainda que discordem de qualquer deliberação a ser votada em Assembleia Geral, serão atingidos pelas decisões tomadas por Titulares dos CRI representando a maioria dos CRI. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

Riscos Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;

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

A ocorrência de qualquer evento que acelere o pagamento dos Créditos Imobiliários ou a sua recompra resultará no resgate dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco Estrutural

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

Os Imóveis podem ser objeto de desapropriação pelo Poder Público ou ter o seu uso afetado pelo anúncio de realização de determinadas obras públicas ao seu redor

Em caso de desapropriação, a Devedora e o Avalista podem ser adversamente afetados, na medida em que a lucratividade esperada da utilização dos Imóveis seja maior do que a indenização a ser paga pelo Poder Público. Da mesma forma, algumas obras públicas feitas ou anunciadas para regiões ao redor dos Imóveis podem prejudicar o seu desenvolvimento em função da perda de interesse em relação aos Imóveis, como por exemplo, a criação de avenidas de grande volume de tráfego próximas aos Imóveis, criação de viadutos, construção de delegacias ou centros de detenção e demais construções públicas que, usualmente, fazem diminuir o interesse nos Imóveis, nas respectivas áreas ao redor, podendo impactar de maneira



adversa as operações e condições financeiras da Devedora e/ou do Avalista. Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais da Devedora e/ou do Avalista sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, por extensão, dos CRI pela Emissora, poderá ser comprometida.

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

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

Risco em Função da Dispensa de Registro

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

Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado

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

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

Restrição à negociação

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

Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou



trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

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

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

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

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

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

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 826.755,00 (oitocentos e vinte e seis mil, setecentos e cinquenta e cinco reais) que corresponde a pouco menos de 6,34% (seis vírgula, trinta e quatro por cento) do total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Risco relacionado à dependência de deliberação em Assembleia Geral de investidores para



decretação do vencimento antecipado

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

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

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

Riscos de Insuficiência das Garantias.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

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

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

Risco de Auditoria Legal com Escopo Restrito

O processo de auditoria legal conduzido por escritório especializado, para os fins da Oferta Restrita apresentou escopo restrito à Devedora, Avalista e aos Imóveis, não sendo realizada qualquer verificação com relação aos demais proprietários do Imóvel Alto de Franco e do Imóvel Garantia Adicional, não abrangendo todos os aspectos da Devedora e do Avalista, inclusive, informações diretamente divulgadas pela Devedora e/ou Avalista ou outras informações públicas



sobre a Devedora e/ou Avalista que os Investidores Profissionais possam utilizar para tomar sua decisão de investimento. Caso tivesse sido realizado um procedimento mais amplo de auditoria legal, poderiam ter sido detectadas contingências referentes à Devedora e/ou Avalista que podem, eventualmente, trazer prejuízos aos Titulares dos CRI e comprometer a regularidade das Garantias.

Adicionalmente, ao longo do processo de auditoria legal, a Devedora e o Avalista não apresentaram determinadas certidões, o que somente ocorrerá após a integralização dos CRI. Não há como garantir que tais certidões serão apresentadas nos prazos previstos na CCB ou, ainda, que, quando apresentadas, tais certidões não contenham apontamentos que possam, eventualmente, trazer prejuízos aos Titulares dos CRI e comprometer a regularidade das Garantias.

Por fim, é possível que, no momento da assinatura deste Termo de Securitização e da integralização dos CRI, determinadas certidões estejam vencidas e não tenham sido objeto de renovação.

Risco Decorrente de Discussões Judiciais

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

Riscos relacionados à ausência de Habite-se das Unidades.

As Unidades estarão situadas nos Empreendimentos Destinatários, para os quais ainda não foram obtidos os Certificados de Vistoria e Conclusão de Obras ("Habite-se"). Referido documento é obtido a partir de vistoria realizada pelo órgão competente e visa a atestar que as obras foram realizadas de acordo com os parâmetros e diretrizes aprovados pela municipalidade, sempre e quando o respectivo imóvel esteja em condições adequadas de habitabilidade. A inexistência deste documento poderá levar à interdição das Unidades, o que poderá prejudicar sua venda na hipótese de execução dessas Garantias e, caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Risco de Atraso de Obras

Poderá haver atrasos ou imprevistos durante a construção dos Empreendimentos Destinatários, sendo que o prazo estimado para a conclusão das obras civis, com a expedição do "Habite-se", poderá se estender além do prazo legal de tolerância de 180 dias por motivos de caso fortuito ou força maior, desde que alegados e comprovados pela incorporadora, tais como greves parciais ou gerais da indústria da construção civil ou de setores que a afetem diretamente; suspensão ou falta de transportes; falta de materiais na praça; chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem



etapas importantes da obra; eventuais embargos da obra, provocados pelos proprietários dos terrenos vizinhos, não resultantes da incúria ou erro técnico da Incorporadora; demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias; demora dos poderes públicos na concessão do "Habite-se" definitivo, por razões independentes dos serviços de responsabilidade da Incorporadora; problemas consequentes da eventual demora na execução das fundações e no escoramento de prédios vizinhos; falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível; guerras, revoluções, epidemias ou quaisquer calamidades públicas que impeçam ou reduzam o andamento ou ritmo da obra; embargos das obras por terceiros ou pelos poderes públicos; exigência dos poderes públicos decorrentes de legislação superveniente que retardem direta ou indiretamente a execução dos serviços, falta de materiais essenciais, paralisação dos meios de transportes e falta de combustível, deficiência no fornecimento dos serviços públicos, bem como os resultantes de embargos judiciais das obras, causas essas que impõem prorrogação no prazo de entrega das Unidades. Os atrasos na entrega das Unidades podem prejudicar sua venda e, caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

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

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

Demais riscos

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS



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

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

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

20.3. Mora. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (um por cento), e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

20.4. Efeitos da pandemia, caso fortuito e força maior: As Partes declaram e reconhecem, ainda, que (i) o presente Termo está sendo firmado durante a pandemia mundial relacionada à doença denominada Covid-19; (ii) resolveram firmar o presente Termo cientes de que a pandemia causou e, ainda pode causar, severos efeitos negativos sobre a economia brasileira; e (iii) a declaração do item (ii) acima impedirá, em eventual disputa, a alegação de que a pandemia e os efeitos dela decorrentes eram fatos imprevisíveis ou caracterizadores de caso fortuito ou força maior. Demais casos fortuitos ou situações de força maior não exonerarão a Devedora e/ou o Avalista do cumprimento das obrigações previstas no presente Termo.

20.5. Assinatura Eletrônica. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente instrumento e de quaisquer eventuais aditamentos, sendo certo que as Partes reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse instrumento (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

20.6. Data de Assinatura. As Partes concordam que a data deste instrumento é o dia 15 de março de 2021, de maneira que, ao longo de todo o instrumento, sempre que expressões como “nesta data”, “na presente data” ou similares são utilizadas, elas se referem à data constante nesta Cláusula, o que será aplicável também para os casos em que o processo de coleta de assinaturas digitais de todos os signatários do presente instrumento se estenda e seja concluído em data posterior à data abaixo prevista. Nesse caso, os efeitos deste instrumento retroagirão até a data



aqui indicada, independentemente da data da assinatura eletrônica das partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – NOTIFICAÇÕES

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

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo, SP
At: Eugênia Queiroga / Marcio Teixeira
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativo)

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

21.1.2. 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – FORO

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

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

São Paulo, 15 de março de 2021.

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



#2129045v1173

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG:

2. _____
Nome:
RG:



Cronograma de Pagamentos

Nº do Pgto.	Data de Aniversário	Data de Pagamento da CCB	Data de Pagamento dos CRI	Amortização (%)	Pagamento de Juros
1	15/04/2021	15/04/2021	16/04/2021	-	Não
2	15/05/2021	17/05/2021	18/05/2021	-	Sim
3	15/06/2021	15/06/2021	16/06/2021	-	Sim
4	15/07/2021	15/07/2021	16/07/2021	-	Sim
5	15/08/2021	16/08/2021	17/08/2021	-	Sim
6	15/09/2021	15/09/2021	16/09/2021	-	Sim
7	15/10/2021	15/10/2021	18/10/2021	-	Sim
8	15/11/2021	16/11/2021	17/11/2021	-	Sim
9	15/12/2021	15/12/2021	16/12/2021	-	Sim
10	15/01/2022	17/01/2022	18/01/2022	-	Sim
11	15/02/2022	15/02/2022	16/02/2022	-	Sim
12	15/03/2022	15/03/2022	16/03/2022	-	Sim
13	15/04/2022	18/04/2022	19/04/2022	-	Sim
14	15/05/2022	16/05/2022	17/05/2022	-	Sim
15	15/06/2022	15/06/2022	17/06/2022	6,2500%	Sim
16	15/07/2022	15/07/2022	18/07/2022	-	Sim
17	15/08/2022	15/08/2022	16/08/2022	-	Sim
18	15/09/2022	15/09/2022	16/09/2022	6,6667%	Sim
19	15/10/2022	17/10/2022	18/10/2022	-	Sim
20	15/11/2022	16/11/2022	17/11/2022	-	Sim
21	15/12/2022	15/12/2022	16/12/2022	7,1429%	Sim
22	15/01/2023	16/01/2023	17/01/2023	-	Sim
23	15/02/2023	15/02/2023	16/02/2023	-	Sim
24	15/03/2023	15/03/2023	16/03/2023	7,6923%	Sim
25	15/04/2023	17/04/2023	18/04/2023	-	Sim
26	15/05/2023	15/05/2023	16/05/2023	-	Sim
27	15/06/2023	15/06/2023	16/06/2023	8,3333%	Sim
28	15/07/2023	17/07/2023	18/07/2023	-	Sim
29	15/08/2023	15/08/2023	16/08/2023	-	Sim
30	15/09/2023	15/09/2023	18/09/2023	9,0909%	Sim
31	15/10/2023	16/10/2023	17/10/2023	-	Sim
32	15/11/2023	16/11/2023	17/11/2023	-	Sim
33	15/12/2023	15/12/2023	18/12/2023	10,0000%	Sim
34	15/01/2024	15/01/2024	16/01/2024	-	Sim
35	15/02/2024	15/02/2024	16/02/2024	-	Sim
36	15/03/2024	15/03/2024	18/03/2024	11,1111%	Sim
37	15/04/2024	15/04/2024	16/04/2024	-	Sim
38	15/05/2024	15/05/2024	16/05/2024	-	Sim
39	15/06/2024	17/06/2024	18/06/2024	12,5000%	Sim
40	15/07/2024	15/07/2024	16/07/2024	-	Sim
41	15/08/2024	15/08/2024	16/08/2024	-	Sim
42	15/09/2024	16/09/2024	17/09/2024	14,2857%	Sim



43	15/10/2024	15/10/2024	16/10/2024	-	Sim
44	15/11/2024	18/11/2024	19/11/2024	-	Sim
45	15/12/2024	16/12/2024	17/12/2024	16,6667%	Sim
46	15/01/2025	15/01/2025	16/01/2025	-	Sim
47	15/02/2025	17/02/2025	18/02/2025	-	Sim
48	15/03/2025	17/03/2025	18/03/2025	20,0000%	Sim
49	15/04/2025	15/04/2025	16/04/2025	-	Sim
50	15/05/2025	15/05/2025	16/05/2025	-	Sim
51	15/06/2025	16/06/2025	17/06/2025	25,0000%	Sim
52	15/07/2025	15/07/2025	16/07/2025	-	Sim
53	15/08/2025	15/08/2025	18/08/2025	-	Sim
54	15/09/2025	15/09/2025	16/09/2025	33,3333%	Sim
55	15/10/2025	15/10/2025	16/10/2025	-	Sim
56	15/11/2025	17/11/2025	18/11/2025	-	Sim
57	15/12/2025	15/12/2025	16/12/2025	50,0000%	Sim
58	15/01/2026	15/01/2026	16/01/2026	-	Sim
59	15/02/2026	18/02/2026	19/02/2026	-	Sim
60	15/03/2026	16/03/2026	17/03/2026	100,0000%	Sim



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

OURINVEST SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, CEP 01.310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários 36ª (Trigésima Sexta) Série da 1ª (Primeira) Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CâMBIO E VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, Salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04, atua como instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**") e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 36ª (Trigésima Sexta) Série da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*", datado 15 de março de 2021.

São Paulo, 15 de março de 2021.

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.



#2129045v1177

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 36ª (Trigésima Sexta) Série da 1ª (Primeira) ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, CEP 01.310-919, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90 ("**Emissora**"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, Câmbio e Valores**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, Salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04, atua como instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 36ª (Trigésima Sexta) Série da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*", datado 15 de março de 2021.

São Paulo, 15 de março de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



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

A **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, Salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 36ª (Trigésima Sexta) Série da 1ª (Primeira) Emissão ("**Emissão**") da **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, CEP 01.310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90, ("**Emissora**"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, e com **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 36ª (Trigésima Sexta) Série da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*", datado 15 de março de 2021.

São Paulo, 15 de março de 2021.

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

DocuSigned by:
Victor Gomes Malaquias
630953BE247E4FE...

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



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

A **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*" firmado, em 15 de março de 2021, entre a **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90 ("**Emissora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio do qual foi emitida pela Emissora a Cédula de Crédito Imobiliário identificada sob o nº 001, série única ("**CCI**"), declara, que em 15 de março de 2021 procedeu (i) nos termos do §4º do art. 18 da Lei nº 10.931 a custódia da Escritura de Emissão de CCI, e (ii) nos termos parágrafo único do art. 23 da Lei nº 10.931, a custódia e registro do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 36ª (Trigésima Sexta) Série da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de 15 de março de 2021, sobre o qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, 15 de março de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Declaração do Agente Fiduciário Previstas no artigo 5º da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**") 36ª (Trigésima Sexta) Série da 1ª (Primeira) ("**Emissão**") da **OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90 ("**Emissora**"), declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, a não existência de situações de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a Emissão e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip UTM, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar a referida situação.

São Paulo, 15 de março de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



#2129045v1181

(Anexo VII do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 36ª (Trigésima Sexta) Série da 1ª (Primeira) Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)

Outras Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, em seu artigo 6º, parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou as seguintes emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como Agente Fiduciário no período:

TIPO	CÓDIGO IF	VALOR	QUANTIDADE	REMUNERAÇÃO	EMISSÃO	SÉRIE	DATA DE EMISSÃO	VENCIMENTO	APELIDO	INADIMPLEMENTO NO PERÍODO	GARANTIAS
CRI	16L0194137	40.000.000,00	4.000	IPCA + 9,75 %	1	2	19/12/2016	19/12/2020	TECNISA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	17D0073654	150.059.480,00	11.300	IGPM + 7,50 %	1	5	04/04/2017	21/03/2032	WTC	Adimplente	Fundo, Coobrigação
CRI		150.059.480,00	11.300	IGPM + 7,50 %	1	6	04/04/2017	21/03/2032	WTC	Adimplente	Fundo, Coobrigação
CRI	17F0169507	49.500.000,00	990	IPCA + 8,25 %	1	8	23/06/2017	21/06/2023	TECNISA III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	17K0188743	90.000.000,00	1.800	CDI + 2,30 %	1	11	22/11/2017	25/05/2023	TECNISA IV	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	16L0194143	5.000.000,00	500	IPCA + 10,50 %	1	3	19/12/2016	19/12/2020	TECNISA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	16L0194144	5.000.000,00	500	IPCA + 11,70 %	1	4	19/12/2016	19/12/2020	TECNISA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	17F0169604	5.500.000,00	110	IPCA + 11,50 %	1	9	23/06/2017	21/06/2023	TECNISA III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas

CRI	18J0673053	125.000.000,00	125.000	IPCA + 8,00 %	1	12	11/10/2018	08/10/2026	EVEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo
CRI	18J0831973	15.140.000,00	15.140	IPCA + 6,10 %	1	14	31/10/2018	01/08/2034	DENGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	19A1317801	14.000.000,00	14.000	CDI + 4,00 %	1	15	31/01/2019	30/11/2023	HBC	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	19B0802604	30.000.000,00	30.000	IPCA + 9,00 %	1	13	27/02/2019	22/03/2034	MELNICK EVEN	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	19D1329253	77.000.000,00	77.000	IPCA + 9,00 %	1	16	26/04/2019	17/05/2024	SAN REMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo

CRI	19E096678 3	40.117.600,00	5.000	IGPM + 6,68 %	1	17	15/05/201 9	07/10/2033	PULVERIZAD O	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	19E096678 4	2.359.860,00	1.000	IGPM + 10,00 %	1	18	15/05/201 9	07/10/2033	PULVERIZAD O	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	19E096678 5	4.719.720,00	1.000	IGPM + 20,00 %	1	19	15/05/201 9	07/10/2033	PULVERIZAD O	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	19F026073 2	145.000.000,00	145.000	IPCA + 7,00 %	1	20	19/06/201 9	17/07/2024	TECNISA V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Fundo
CRI	19K012093 5	29.051.000,00	29.051	CDI + 3,50 %	1	21	05/11/201 9	06/11/2024	ARQUIPLAN	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	19L013285 1	130.000.000,00	130.000	CDI + 2,30 %	1	26	06/12/201 9	18/12/2024	TECNISA PISTAO SUL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária

											de Quotas, Fundo
CRI	20F016546 8	42.000.000,00	42.000	IPCA + 12,00 %	1	27	04/06/202 0	06/06/2023	LUMI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI		50.000.000,00	50.000	CDI + 7,00 %	1	28	08/06/202 0	15/06/2027	CARVALHO HOSKEN	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI		30.000.000,00	30.000	IGPM + 9,00 %	1	30	08/07/202 0	15/07/2025	MODENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI		25.992.000,00	25.992	CDI + 6,00 %	1	31	19/08/202 0	Invalida Date	CAL	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI		8.664.000,00	8.664	CDI + 6,00 %	1	32	19/08/202 0	Invalida Date	CAL	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária

											de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI		47.034.000,00	47.034	IPCA + 6,00 %	1	29	25/11/202 0	23/11/2025	CONX	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI		58.700.000,00	58.700	IPCA + 9,00%	1	34	01/02/202 1	25/01/2028	Fragnani	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, e Fundo

Cédula de Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15/03/2021
--------------------------------------	------------------------------------

SÉRIE: Única	NÚMERO: 001	TIPO DE CCI: Integral
---------------------	--------------------	------------------------------

1. EMISSORA: OURINVEST SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90.

2. 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, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.

3. DEVEDORA: CONSTRUTORA PLANTAR LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Jundiaí, estado de São Paulo, na Rua São Lázaro, 430, Jardim Morumbi, CEP 13209-220, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.858.648/0001-66.

4. TÍTULO: cédula de crédito bancário nº 41500858-1, emitida, nesta data, pela Devedora, com o aval do Sr. **SILVIO JOSÉ SOLIGO**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 14.282.047-7, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 061.883.108-81 ("Avalista"), em favor da Companhia Hipotecaria Piratini – CHP.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 13.040.000,00 (treze milhões e quarenta mil reais)

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:

(I) empreendimento denominado "Condomínio Alto de Franco", que está sendo desenvolvido na Rua das Violetas, nº 208, Bairro Parque Santa Delfa, Cidade de Franco da Rocha, Estado de São Paulo, CEP: 07809-190, objeto da matrícula nº 1.188 registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha, Estado de São Paulo ("Imóvel Alto de Franco");

(II) empreendimento denominado "Edifício Jardins de Caieiras", que está sendo desenvolvido na Rua Doutor Armando Pinto, nº 580, Bairro Centro, Cidade de Caieiras, Estado de São Paulo, CEP: 07700-175, objeto da matrícula nº 90.303 registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha, Estado de São Paulo ("Imóvel Jardins de Caieiras"); e

(III) imóvel residencial localizado na Avenida Jorge Wrede, esquina com a Rua Benedito Pereira Nunes nº 436, Bairro Nova Caieiras, Município de Caieiras, Estado de São Paulo, CEP: 07704-050, objeto da matrícula nº 24.389, registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha, Estado de São Paulo ("Imóvel Garantia Adicional").

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO:	1.827 dias corridos da Data de Emissão.
7.2. TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS:	Juros remuneratórios de 12% (doze por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.
7.3. VALOR TOTAL:	R\$ 13.040.000,00 (treze milhões e quarenta mil reais).
7.4. FORMA DE REAJUSTE:	O Valor do Principal (conforme definido na CCB) será atualizado mensalmente pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IPCA.
7.5. CARÊNCIA:	14 (quatorze) meses de carência de amortização programada do Valor do Principal (conforme definido na CCB), contados da data de emissão da CCB, sendo o primeiro pagamento de amortização programada em 15 de junho de 2022, sem prejuízo da possibilidade de amortização extraordinária prevista na CCB.
7.6. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	17/05/2021.
7.7. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	16/03/2026.
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS:	(i) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) o reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Conforme Cronograma de Pagamentos do Anexo da CCI.
7.10. LOCAL DE EMISSÃO:	Cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

8. GARANTIAS: Aval; Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Destinação de Recursos

Tabela 1: Empreendimentos Destinatários

Empreendimento Destinatário	Sociedade / CNPJ	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Condomínio Alto de Franco	Construtora Plantar Ltda. / CNPJ nº 18.282.093/0001-50	Rua das Violetas, nº 208, Santa Delfa, Cidade de Franco da Rocha, Estado de São Paulo	1.188	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha, Estado de São Paul	NÃO	NÃO	SIM
Edifício Jardins de Caieiras	Construtora Plantar Ltda. / CNPJ nº 18.282.093/0001-50	Doutor Armando Pinto, nº 580, Centro da Cidade de Caieiras, Estado de São Paulo	90.303	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha, Estado de São Paulo	NÃO	NÃO	SIM

Tabela 2: Forma de Destinação de Recursos para os Empreendimentos Destinatários

Empreendimento Destinatário	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos a serem alocados Por Empreendimento Destinatário (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dividido por Empreendimento Destinatário
Condomínio Alto de Franco	Despesas futuras com desenvolvimento do empreendimento	R\$ 1.804.919,92	83,5%
Edifício Jardins de Caieiras	Despesas futuras com desenvolvimento do empreendimento	R\$ 9.131.273,38	16,5%

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no respectivo Empreendimento Destinatário (semestral, em R\$)

Empreendimento Destinatário	1ºSemestre/21	2ºSemestre/21	1ºSemestre/22	1ºSemestre/26
Condomínio Alto de Franco	R\$ 1.574.471,42	R\$ 230.448,50	—	-
Edifício Jardins de Caieiras	R\$ 2.673.686,00	R\$ 4.528.532,38	R\$ 1.929.055,00	R\$ 185.382,61

Modelo de Relatório Semestral de Verificação da Destinação de Recursos

Período: [=]/[=]/[=] até [=]/[=]/[=]

CONSTRUTORA PLANTAR LTDA., com sede na Rua São Lázaro, 430, Jardim Morumbi, Jundiaí, São Paulo, CEP 13209-220, inscrita no CNPJ sob o nº 01.858.648/0001-66 ("**Devedora**"), neste ato representada na forma do seu Contrato Social, em cumprimento ao disposto na Cédula de Crédito Bancário nº 41500858-1, emitida pela Devedora em favor **Companhia Hipotecária Piratini – CHP**, instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Centro, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 ("**CCB**"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da ida CCB foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula Segunda da CCB, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

Nome do Empreendimento	Valor Total aplicado no Empreendimento no semestre	% do Lastro Utilizado no semestre	Destinação dos Recursos (descrever em que etapa do projeto aplicou os recursos)
[=]	[=]	[=]	[=]
[=]	[=]	[=]	[=]
Total utilizado no semestre	[=]	[=]	[=]
Total devido	R\$[=]	[=]	[=]

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo.

São Paulo, [=] de [=] de 20[=].

(restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)