
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 239^a SÉRIE DA 1^a EMISSÃO DA**



RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

16 de dezembro de 2019.

ÍNDICE

I	DEFINIÇÕES.....	3
II	OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	14
III	IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	15
IV	SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	18
V	CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO.....	19
VI	AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI	23
VII	OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA.....	27
VIII	GARANTIAS.....	29
IX	CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	30
X	REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	30
XI	AGENTE FIDUCIÁRIO.....	33
XII	TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	42
XIII	ASSEMBLEIA GERAL	43
XIV	DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	46
XV	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	48
XVI	PUBLICIDADE	52
XVII	REGISTROS.....	52
XVIII	RISCOS	52
XIX	DISPOSIÇÕES GERAIS.....	67
XX	NOTIFICAÇÕES.....	68
XXI	LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO	69



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 239ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento particular, as partes a seguir nomeadas e qualificadas:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, cj, 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

A Emissora e o Agente Fiduciário são, em conjunto, denominados "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte";

Celebram o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 239ª Série da 1ª Emissão da Emissora, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97, da Instrução CVM nº 476/09, da Instrução CVM nº 414/04 (conforme abaixo definidas) e das demais disposições legais aplicáveis e cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULAS

I DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:



" <u>Agente Fiduciário</u> ":	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, cj, 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
" <u>Alienação Fiduciária de Cotas</u> ":	A alienação fiduciária das Cotas Alienadas Fiduciariamente, constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas.
" <u>ANBIMA</u> ":	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, cj. 704, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
" <u>Assembleia Geral</u> " ou " <u>Assembleia Geral de Titulares dos CRI</u> ":	Assembleia geral de Titulares dos CRI, a ser realizada nos termos deste Termo de Securitização.
" <u>BACEN</u> ":	Banco Central do Brasil.
" <u>Banco Liquidante</u> ":	ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio dos sistemas da B3 – Segmento Cetip UTVM.
" <u>Boletins de Subscrição</u> ":	Boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão sua adesão aos termos e condições deste Termo de Securitização.
" <u>B3 (segmento CETIP UTVM)</u> ":	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (segmento CETIP UTVM), instituição devidamente autorizada pelo BACEN para



	a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 225, 11º andar, CEP 20031-170.
" <u>CCI</u> ":	As Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sob a forma escritural, sem garantia real, emitida pelo Sapucaí FII por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com a Lei nº 10.931/04, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários.
" <u>Código ANBIMA</u> ":	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.
" <u>Comunicado de Início</u> ":	Comunicado informando o início da Oferta Restrita pelo Coordenador Líder à CVM, a ser enviado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.
" <u>Conta Centralizadora</u> ":	Conta corrente nº 13.441-0, agência nº 0910, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. de titularidade da Emissora, integrante do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas</u> ":	Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 16 de dezembro de 2019, entre o Fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e o Fundo, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual o Fiduciante alienou fiduciariamente à Emissora as Cotas Alienadas Fiduciariamente, em garantia das Obrigações Garantidas.
" <u>Contrato de Cessão</u> ":	Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 16 de dezembro de 2019 entre o



	Sapucaí FII, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária e o Fiduciante, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual o Sapucaí FII cedeu à Emissora a totalidade dos Créditos Imobiliários.
" <u>Contrato de Distribuição</u> ":	Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 239ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, celebrado em 16 de dezembro de 2019, entre a Emissora, o Coordenador Líder e o Sapucaí FII.
" <u>Contratos de Locação Lastro</u> ":	São os contratos de locação atualmente vigentes, celebrados pelo Sapucaí FII, na qualidade de locador, com terceiros, na qualidade de locatários, tendo como objeto o Imóvel, conforme descritos no Contrato de Cessão e o Contrato de Locação Tampão.
" <u>Contrato de Locação Tampão</u> "	Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóveis Para Fins Não Residenciais Sob Condição Suspensiva, celebrado em 16 de dezembro de 2019 pelo Sapucaí FII, na qualidade de locador, com a BR Commercial Lease (CRI) Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 26.203.686/0001-01, na qualidade de locatária, tendo como objeto a totalidade do Imóvel.
" <u>Coordenador Líder</u> ":	RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76.
" <u>Cotas Alienadas Fiduciariamente</u> ":	São a totalidade das 1.068,13163403 (um mil e sessenta e oito) cotas de emissão do Fundo, de titularidade do Fiduciante, no valor total de R\$ 239.398.500,57 (duzentos e trinta e nove milhões, trezentos e noventa e oito mil,



	quinhetos reais e cinquenta e sete centavos), bem como todas e quaisquer Cotas de emissão do Fundo que, porventura, a partir da data de celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, passem a ser de titularidade do Fiduciante, seja qual for o motivo ou origem, incluindo, mas não se limitando, às cotas decorrentes de desdobramentos, grupamentos e/ou bonificações resultantes das Cotas ou cotas emitidas em substituição às Cotas.
" <u>Créditos Imobiliários</u> ":	Créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Lastro celebrados pelo Sapucaí FII, na qualidade de locador, tendo como objeto os Imóveis, incluindo, mas não se limitando, aos valores referentes aos alugueis mensais devidos pelos respectivos locatários, além dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos Contratos de Locação Lastro.
" <u>CRI</u> ":	Certificados de recebíveis imobiliários da 239ª série da 1ª emissão da Emissora, a serem emitidos com lastro nas CCI que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97.
" <u>CRI em Circulação</u> ":	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e o Sapucaí FII possuírem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quórum em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização.
" <u>CVM</u> ":	Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Data de Emissão</u> ":	20 de dezembro de 2019.



" <u>Data(s) de Integralização</u> ":	As datas de integralização dos CRI, ocorridas durante o Prazo de Colocação.
" <u>Data de Vencimento</u> ":	15 de dezembro de 2034, conforme o cronograma constante do <u>Anexo II</u> a este Termo de Securitização.
" <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ":	Qualquer dia, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais.
" <u>Documentos da Operação</u> ":	São (i) os Contratos de Locação Lastro; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) o Contrato de Distribuição; e (vi) este Termo de Securitização.
" <u>Emissão</u> ":	239ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora, emitida por meio deste Termo de Securitização.
" <u>Emissora</u> " ou " <u>Securitizadora</u> ":	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22.
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ":	Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado pelo Sapucaí FII e pela Instituição Custodiante em 16 de dezembro de 2019.
" <u>Escriturador</u> ":	O ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora.
" <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ":	Significam os eventos descritos na Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização, que ensejarão a liquidação do Patrimônio Separado.
" <u>Eventos de Recompra</u> ":	São os eventos descritos na Cláusula 6.3.1 deste Termo de Securitização.



<u>"Fiduciante"</u> :	SAPUCAÍ RIO LLC – CITIBANK DTVM S.A. , com sede na Cidade de Wilmington, Estado de Delaware, em 1209 Orange Street, inscrita no CNPJ sob o nº 21.430.322/0001-40.
<u>"Fundo"</u> :	Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 19.131.224/0001-60, administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91.
<u>"Fundo de Reserva"</u> :	Fundo de reserva em valor equivalente a duas vezes o valor da primeira parcela dos CRI, cujo cálculo será realizado pela Emissora na Data de Integralização dos CRI, que será aplicado pela Emissora nos Investimentos Autorizados.
<u>"Garantias"</u> :	(i) a Alienação Fiduciária de Cotas; e (ii) o Fundo de Reserva.
<u>"Governo Federal"</u> :	Governo da República Federativa do Brasil.
<u>"IGPM/FGV"</u> :	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<u>"Imóveis"</u> :	Fração ideal correspondente a 15% (quinze por cento) da Torre I, composta por 36 (trinta e seis) unidades autônomas, Torre II, composta por 32 (trinta e duas) unidades autônomas, e Torre III, composta por 33 (trinta e três) unidades autônomas do Condomínio Green Towers Brasília, localizado na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, descritos e caracterizados nas matrículas nº 155.198, 155.204 a 155.270 e 155.277 a 155.309, todas do 2º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal.
<u>"Instituição Custodiente"</u> :	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, cj, 202, Jardim



	Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
" <u>Instrução CVM nº 358/02</u> ":	Instrução da CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada e atualmente em vigor
" <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ":	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e atualmente em vigor.
" <u>Instrução CVM nº 414/04</u> ":	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor.
" <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada e atualmente em vigor.
" <u>Instrução CVM nº 539/13</u> ":	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada e atualmente em vigor.
" <u>Instrução CVM nº 583/16</u> ":	Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada e atualmente em vigor.
" <u>Investidor(es) Profissional(is)</u> ":	Investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9-A da Instrução CVM nº 539/13.
" <u>Investidor(es) Qualificado(s)</u> ":	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9-B da Instrução CVM nº 539/13.
" <u>Investimentos Autorizados</u> ":	(i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão de qualquer instituição financeira de primeira linha; e/ou (iii) fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa de emissão ou coobrigação de pessoa que seja considerada como de baixo risco de crédito, nos termos dos normativos das instituições reguladoras.
" <u>IOF</u> ":	Imposto sobre Operações Financeiras.
" <u>IOF/Câmbio</u> ":	Imposto sobre Operações de Câmbio.
" <u>IOF/Títulos</u> ":	Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.
" <u>IPCA/IBGE</u> ":	Índice de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.



" <u>JUCESP</u> ":	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada e atualmente em vigor.
" <u>Lei nº 6.385/76</u> ":	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada e atualmente em vigor.
" <u>Lei nº 9.514/97</u> ":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e atualmente em vigor.
" <u>Lei nº 10.931/04</u> ":	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor.
" <u>Multa Indenizatória</u> ":	Conforme previsto na Cláusula 4.4 do Contrato de Cessão.
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	Correspondem ao (i) integral pagamento dos Créditos Imobiliários; (ii) cumprimento de todas as obrigações, presentes ou futuras, principais ou acessórias, pecuniárias ou não pecuniárias, assumidas pelo Sapucaí FII no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação; e (iii) pagamento de todos os custos e despesas necessários para a emissão dos Documentos da Operação e dos CRI, bem como para a cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, entre outras obrigações, observadas os termos definidos no Contrato de Cessão.
" <u>Oferta Restrita</u> ":	Distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.
" <u>Partes</u> ":	A Emissora e o Agente Fiduciário, quando mencionados em conjunto.
" <u>Patrimônio Separado</u> ":	Patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, Fundo de Reserva e pelas Garantias vinculadas aos CRI, incluindo a Conta Centralizadora, após a instituição do regime fiduciário. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio da Emissora e é destinado exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de



	administração e obrigações fiscais, nos termos da Lei nº 9.514/97.
" <u>Período de Capitalização</u> ":	Intervalo de tempo que se inicia: (i) na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na última data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme previsto no <u>Anexo II</u> a este Termo de Securitização (" <u>Data de Pagamento</u> "), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento do respectivo período. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou até a amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, conforme o caso.
" <u>Prazo de Colocação</u> ":	Prazo para a conclusão da Oferta Restrita, que será de até 6 (seis) meses contados data da disponibilização do Comunicado de Início.
" <u>Preço de Cessão</u> ":	É o preço pago pela Emissora ao Sapucaí FII pela aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.
" <u>Preço de Integralização</u> ":	O preço de integralização será correspondente (i) ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou (ii) ao Valor Nominal Unitário atualizado acrescido da Remuneração, calculada desde a Data de Emissão ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (conforme o caso) até a data de integralização em questão, nas datas de integralização posteriores à Data de Emissão.
" <u>Regime Fiduciário</u> ":	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, até o seu pagamento integral, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora,



	de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.
" <u>Remuneração</u> " ou " <u>Juros Remuneratórios</u> ":	Remuneração devida aos Titulares dos CRI, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.
" <u>Sapucaí FII</u> ":	SAPUCAÍ RIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII , fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (" <u>CVM</u> ") nº 472 de 31 de outubro de 2008 e as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 19.131.224/0001-60, administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91.
" <u>Taxa de Administração</u> ":	Remuneração devida à Emissora, conforme prevista na Cláusula 10.2 deste Termo de Securitização.
" <u>Termo de Securitização</u> ":	Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 239ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, celebrado na presente data, entre a Emissora e o Agente Fiduciário.
" <u>Titulares dos CRI</u> " ou " <u>Investidores</u> ":	São os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI.
" <u>Valor do Resgate</u> ":	É o saldo devedor dos CRI, devidamente atualizados monetariamente desde a Data de Emissão ou a última data de pagamento da remuneração dos CRI, conforme o caso, até a data da recompra dos Créditos Imobiliários pelo Sapucaí FII, de forma <i>pro rata temporis</i> .

<u>"Valor Nominal Unitário"</u> :	O valor nominal unitário dos CRI corresponde a R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.
<u>"Valor Total da Emissão"</u> :	O valor total da Emissão correspondente a R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais).

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

II OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação das CCI aos CRI da 239ª Série de sua 1ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula III abaixo.

2.2. Lastro dos CRI e Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, com valor nominal total de R\$ 264.583.481,40 (duzentos e sessenta e quatro milhões, quinhentos e oitenta e três mil, quatrocentos e oitenta e um reais e quarenta centavos), em 20 de dezembro de 2019 cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

2.3. Origem dos Créditos Imobiliários: As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pelo Sapucaí FII, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

2.3.2. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.4. Valor dos Créditos Imobiliários: Na Data de Emissão, o valor dos Créditos Imobiliários é de R\$ 264.583.481,40 (duzentos e sessenta e quatro milhões, quinhentos e oitenta e três mil, quatrocentos e oitenta e um reais e quarenta centavos).



2.5. Aquisição dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora nos termos do Contrato de Cessão.

2.6. Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, contam com as características descritas no Anexo I.

2.7. Autorização da Emissora: A Emissão foi autorizada em Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 25 de novembro de 2019, cuja ata foi devidamente arquivada na JUCESP em 2 de dezembro de 2019, sob o nº 619.898/19-7.

III IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- (i) Emissão: 1ª;
- (ii) Série: 239ª;
- (iii) Local de Emissão: São Paulo/SP;
- (iv) Quantidade de CRI: 140.000 (cento e quarenta mil) CRI;
- (v) Valor Global da Série: R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), na Data de Emissão;
- (vi) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (vii) Data de Emissão: 20 de dezembro de 2019;
- (viii) Prazo Total: 5.474 (cinco mil, quatrocentos e setenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão;
- (ix) Data de Vencimento: 15 de dezembro de 2034;
- (x) Atualização Monetária: IGPM/FGV;
- (xi) Juros Remuneratórios: taxa pré-fixada equivalente a 4,75% (quatro inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos;
- (xii) Carênciа: não há;
- (xiii) Pagamento dos Juros Remuneratórios: mensal, a partir de 15 de janeiro de 2020 (inclusive), de acordo com a tabela constante do Anexo II;

- (xiv) Pagamento da Amortização: o pagamento da Amortização será mensal, a partir de 15 de janeiro de 2020 (inclusive), de acordo com a tabela constante do Anexo II;
- (xv) Regime Fiduciário: Sim;
- (xvi) Garantia Flutuante: Não;
- (xvii) Garantias dos CRI: (a) Alienação Fiduciária de Cotas; e (b) Fundo de Reserva;
- (xviii) Coobrigação da Emissora: não há;
- (xix) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3 (segmento CETIP UTVM);
- (xx) Código ISIN: BRRBRACRI6G7.

3.2. Registro de Negociação: Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3 (segmento CETIP UTVM), sendo a distribuição primária realizada com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09.

3.2.1. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 (segmento CETIP UTVM) em nome do respectivo titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 (segmento CETIP UTVM), considerando que a custódia eletrônica do CRI esteja na B3 (segmento CETIP UTVM). Caso os CRI venham a ser custodiados em outra câmara, este Termo de Securitização será aditado para prever a forma de comprovação da titularidade dos CRI.

3.3. Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Nesse sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada na forma prevista na Cláusula 3.2.1 acima.

3.4. Registro perante a CVM e ANBIMA: A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09, nos termos do Contrato de Distribuição, e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. A Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do parágrafo único do artigo 4º e do artigo 12 do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

3.4.1. A Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais.



3.4.2. O início da distribuição pública será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição e do artigo 7-A da Instrução CVM nº 476/09.

3.4.3. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI da Oferta Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.4.4. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais pelo Preço de Integralização, nos termos da Cláusula IV abaixo, devendo tais Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração a ser prevista no Boletim de Subscrição e a ser prevista na declaração de investidor profissional dos Titulares dos CRI (caso aplicável), atestando que estão cientes de que, dentre outras questões: (i) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

3.5. Encerramento: A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora em conjunto com o Coordenador Líder, o que ocorrer primeiro.

3.5.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta Restrita será 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 I da Instrução CVM nº 476/09.

3.5.2. Caso, em razão de impossibilidades técnicas da CVM, o acesso ao sistema disponibilizado pela CVM para envio de documentos por intermédio de sua página na rede mundial de computadores não possa ser realizado, o envio do aviso sobre o encerramento da Oferta Restrita será feito por meio de petição assinada conjuntamente pelo Coordenador Líder e pela Emissora.

3.5.3. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de até 180 (cento e oitenta) dias da data de seu início, a Emissora, em nome e em benefício do Coordenador Líder, deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.5 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento.

3.6. Vedaçāo à Negociação ("Lock Up"): Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor.

3.6.1. Observadas as restrições de negociação acima, após o período de vedaçāo à negociação, 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 artigo 21 da Lei nº 6.385/76, e da Instrução CVM nº 400/03, e desde que apresente o respectivo prospecto à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.7. Mercado Secundário: Observada a Cláusula 3.6 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcāo organizado, devendo a Emissora cumprir com o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

3.8. Banco Liquidante: O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio dos sistemas da B3 (segmento CETIP UTVM).

IV SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos e integralizados na forma das Cláusulas abaixo, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização.

4.1.1. Os CRI serão subscritos durante todo o Prazo de Colocação, após a verificação das condições precedentes nos termos do Contrato de Cessão.

4.1.2. A integralização dos CRI será realizada à vista pelo Preço de Integralização, na respectiva data de subscrição, em moeda corrente nacional, por meio do sistema de liquidação financeira da B3, sendo admitido, a critério da Emissora, ágio ou deságio no momento da integralização.

4.2. Procedimento de Integralização: A integralização dos CRI será realizada via B3 (segmento CETIP UTV), e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora e utilizados para o pagamento do Preço de Cessão.

V CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

5.1. Atualização do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IGPM/FGV ("Atualização Monetária"), em uma base mensal, em toda Data de Aniversário (conforme abaixo definida), para fins específicos de pagamentos. A Atualização Monetária será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$VN_a = VN_b \times C$$

Onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo devedor atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_b = Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo devedor na Data de Emissão, ou o saldo do Valor Nominal Unitário após a última Data de Pagamento, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

$$C = \frac{NI_k}{NI_{k-1}}$$

Onde:

NIk = Número índice do IGPM/FGV do segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário ou data de cálculo. Exemplificadamente, para a primeira Data de Aniversário, isto é, 15 de janeiro de 2020, o NIk corresponde ao número índice do IGPM/FGV referente ao mês de novembro de 2019.

NIk-1 = Número índice do IGPM/FGV referente ao mês imediatamente anterior ao do NIk. Exemplificadamente, para a primeira Data de Aniversário, isto é, 15 de janeiro de 2020, o NIk-1 corresponderá ao número índice do IGPM/FGV referente ao mês de outubro de 2019;

Observações:

- O termo “número índice” refere-se ao número-índice do IGPM/FGV, divulgado com todas as casas decimais; e
- Considera-se “Data de Aniversário” as Datas de Pagamento constantes da tabela inserida no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.1.1. Caso o IGPM/FGV seja extinto ou considerado legalmente inaplicável a este Termo de Securitização, as Partes estabelecem, desde já, que os valores fixados neste Termo de Securitização passarão automaticamente a ser corrigidos pelo IPCA/IBGE ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período.

5.2. Juros Remuneratórios dos CRI: Os Juros Remuneratórios dos CRI, incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, corresponderão à taxa pré-fixada equivalente a 4,75% (quatro inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, e serão pagos mensalmente a partir de 15 de janeiro de 2020 (inclusive) conforme Anexo II, observados os termos e condições deste Termo de Securitização, de acordo com a fórmula prevista abaixo:

$$J = VN\alpha \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados até a data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas

decimais, sem arredondamento.

VNa = conforme definido acima.

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

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

Onde:

i = 4,75% (quatro inteiros e setenta e cinco centésimos por cento), informada com 4 (quatro) casas decimais.

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou a Data de Aniversário anterior (inclusive), conforme o caso, e a data de cálculo (exclusive);

dct = Número de dias corridos existentes entre a Data de Emissão e a próxima Data de Aniversário, para o primeiro pagamento, e entre a última e a próxima Data de Aniversário para os próximos pagamentos.

Critérios de precisão:

- A expressão $(i + 1)^{\frac{30}{360}}$ é considerada com 9 (nove) casas decimais com arredondamento.
- A expressão $\frac{dcp}{dct}$ é considerada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

5.3. Amortização: A amortização será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de janeiro de 2020 e o último na Data de Vencimento, nos termos do Anexo II, de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNa \times Ta_i$$

Onde:

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

VNa = conforme definido acima.

T_{ai} = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo II.

5.4. Pagamento das parcelas dos CRI:

$$PMT_i = AM_i + J$$

Onde:

PMT_i = Valor unitário do i-ésimo pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

AM_i = conforme definido acima.

J = conforme definido acima.

5.5. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso, além das despesas incorridas para cobrança, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

5.6. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: Sem prejuízo do disposto na Cláusula acima, o não comparecimento do Investidor para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

5.7. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 (segmento CETIP UTV). Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado na B3 (segmento CETIP UTV) na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta



hipótese, a partir da referida Data de Pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

5.8. Prorrogação de Prazos de Pagamento: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.9. Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Taxa de Amortização: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI, assim como a taxa de amortização dos CRI, encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

VI AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários: O Sapucaí FII poderá, a seu exclusivo critério, após o 18º (décimo oitavo) mês contado da data de integralização dos CRI, realizar a recompra facultativa dos Créditos Imobiliários, desde que integralmente, pelo Valor do Resgate, mediante prévia notificação por escrito à Securitizadora, com, no mínimo 5 (dez) Dias Úteis de antecedência.

6.2. Resgate Antecipado Obrigatório: Os CRI serão totalmente resgatados de forma obrigatória no caso de a Emissora receber recursos devido à recompra dos Créditos Imobiliários, conforme Cláusula 6.1 acima ou no caso de Multa Indenizatória.

6.3. Resgate Antecipado Não Automático. Na hipótese de ocorrência de um dos Eventos de Recompra a Emissora deverá convocar assembleia de Titulares de CRI nos termos da Cláusula XIII abaixo para deliberação acerca do Evento de Recompra. Na hipótese de resgate antecipado em razão da ocorrência de um Evento de Recompra, referido resgate deverá ser realizado mediante o envio de notificação pela Emissora ao Sapucaí FII, nos termos do que for deliberado pelos Investidores dos CRI e independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, observados, ainda, os demais procedimentos e prazos previstos no Contrato de Cessão.

6.3.1. São hipóteses de Eventos de Recompra, para os fins da Cláusula 6.2 acima:

- (i) descumprimento, no prazo e forma devidos, pelo Sapucaí FII, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, contraída no âmbito do Contrato de Cessão ou de qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado de seu inadimplemento, ou em outro prazo expressamente previsto nos Documentos da Operação;
- (ii) descumprimento, pelo Sapucaí FII, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Contrato de Cessão ou em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, a contar da data da notificação enviada nesse sentido pela Emissora, ou em outro prazo expressamente previsto nos Documentos da Operação;
- (iii) caso ocorra mudança ou transferência, a qualquer título, do controle societário do Sapucaí FII, da locatária do Contrato de Locação Tampão, do Fiduciante e/ou dos Imóveis, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa anuênciam da Emissora;
- (iv) ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência ou insolvência, conforme o caso, do Sapucaí FII ou da locatária do Contrato de Locação Tampão, exceto se a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua um evento de Resolução da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão; (b) pedido de autofalência ou de recuperação extrajudicial formulado pelo Sapucaí FII; (c) pedido de falência ou insolvência, conforme o caso, formulado por terceiros em face do Sapucaí FII e não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pelo Sapucaí FII, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo, pelo Sapucaí FII, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (v) caso as Garantias e/ou os documentos da operação que as embasam venham a ter sua vigência ou efeitos extintos ou materialmente limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito;
- (vi) caso as Garantias constituídas no âmbito da operação tornem-se inábeis, impróprias ou insuficientes para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas;

- (vii) caso seja verificado, pela Emissora, qualquer falsidade, imprecisão, incorreção ou omissão imputável ao Sapucaí FII e/ou ao Fiduciante em qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue em qualquer dos Documentos da Operação ou no âmbito dos CRI;
- (viii) ocorrência de qualquer situação relacionada aos Imóveis por culpa ou dolo do Sapucaí FII, que impacte negativamente o pagamento dos Créditos Imobiliários;
- (ix) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive ambientais, necessárias para a realização das obras e/ou o regular exercício das atividades nos Imóveis, conforme o caso, exceto se, dentro do prazo de 20 (vinte) dias a contar da ocorrência da situação, o Sapucaí FII comprovar a superação da respectiva situação;
- (x) caso ocorra desapropriação parcial ou total de qualquer um dos Imóveis que venha a impactar o pagamento dos Créditos Imobiliários;
- (xi) questionamento judicial, pelo Sapucaí FII ou, ainda, por qualquer parte relacionada do Sapucaí FII, de qualquer disposição dos Documentos da Operação;
- (xii) questionamento judicial, por qualquer pessoa que não aquelas indicadas no item acima, acerca da validade, exequibilidade ou eficácia dos Documentos da Operação, (a) não defendido no prazo processual aplicável e/ou (b) em que haja decisão interlocutória ou final que impacte qualquer aspecto da presente operação;
- (xiii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pelo Sapucaí FII, de qualquer de suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação sem a prévia anuênciam, por escrito, da Emissora, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (xiv) decisão proferida em decorrência de ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) contra o Sapucaí FII e/ou suas controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), Controladoras (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes,



administradores, executivos e agindo em nome de tais empresas, ou ainda, relacionadas à utilização dos Imóveis, em decorrência de condutas relacionadas à violação da legislação trabalhista e previdenciária em vigor que possa causar um efeito adverso relevante, e/ou da legislação ambiental em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como as demais legislações e regulamentações ambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas, em especial, mas não se limitando, (a) à legislação e regulamentação relacionadas à saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como (b) ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo ("Legislação Socioambiental");

(xv) violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção, conforme aplicáveis, pelo Sapucaí FII ou por partes a ela relacionadas, bem como caso tais pessoas constem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punitidas – CNEP.

6.4. Amortização Extraordinária: Os CRI não poderão ser objeto de amortização extraordinária.

6.5. Comunicação: A Emissora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Investidores e à B3 (segmento CETIP UTVM), a respeito da realização do resgate antecipado ou da amortização extraordinária, mencionadas nas Cláusulas 6.2 e 6.4 acima, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência de sua realização.

6.6. Anuênciâna não exigida: No caso de a Emissora realizar o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, nos termos das Cláusulas 6.2, o Resgate Antecipado Obrigatório será realizado independentemente da anuênciâna ou aceite prévio dos Investidores, sem prejuízo da necessidade de manifestação dos Investidores quanto à Recompra Compulsória em caso de ocorrência de um Evento de Recompra, nos termos da Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização, sendo certo que os Investidores desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

6.7. Valor: O resgate dos CRI, em decorrência das hipóteses previstas nas Cláusulas 6.1 e 6.2 acima, serão realizados pelo valor do saldo devedor, calculado nos termos da Cláusula V deste Termo de Securitização, na data do evento. No caso do resgate antecipado devido a ocorrência de um vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, o pagamento do CRI acontecerá no Dia Útil subsequente ao recebimento dos recursos pela Emissora.

VII OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) nas exatas condições do Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (vi) conforme declarado pelo Sapucaí FII no Contrato de Cessão, a Emissora declara que não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais e/ou reais, de qualquer natureza, contra o Sapucaí FII, o Fiduciante e as Cotas Alienadas Fiduciariamente em qualquer tribunal, que afetem e/ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

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

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

7.2. Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, na forma prevista na Instrução CVM nº 358/02, bem como na Lei das Sociedades por Ações, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.3. Obrigações Adicionais da Emissora: A Emissora obriga-se, ainda, a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores e disponibilizá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI.

7.3.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i) data de emissão dos CRI;
- (ii) saldo devedor dos CRI;
- (iii) data de vencimento final dos CRI;
- (iv) valor pago aos Titulares dos CRI no mês;
- (v) valor recebido em decorrência dos Créditos Imobiliários; e
- (vi) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

7.4. Informações: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação por escrito, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI.

7.5. Contratação de Banco Liquidante: A Emissora manterá contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante.



Agente Fiduciário

7.6. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas do Coordenador Líder, da Emissora e do Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos III a V deste Termo de Securitização, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente Termo de Securitização.

7.7. Envio dos Documentos necessários ao Agente Fiduciário para fins da disponibilização do relatório anual: 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 Instrução CVM nº 583/16, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento do último exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando, no melhor do seu conhecimento (i) que permanecem válidas as disposições contidas no presente Termo de Securitização; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de Eventos de Recompra e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário.

7.8. Obrigação de Informar da Emissora: A Emissora compromete-se a notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, os Investidores e o Agente Fiduciário, caso quaisquer das declarações prestadas na Cláusula 7.1 acima tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompleta ou incorretas.

VIII GARANTIAS

8.1. Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, além das Garantias que integram os Créditos Imobiliários, quais sejam: a (i) Alienação Fiduciária de Cotas; e (ii) Fundo de Reserva. Na presente data, a Alienação Fiduciária de Cotas não está constituída.

(i) Alienação Fiduciária de Cotas: conforme previsto no Contrato de Cessão, será constituída a alienação fiduciária da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, detidas pelo Fiduciante, bem como a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse direta de todos os frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Cotas Alienadas Fiduciariamente, a qualquer título, inclusive

lucros, rendimentos e todos os demais valores de qualquer outra forma distribuídos pelo Fundo, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas.

(ii) Fundo de Reserva: conforme previsto no Contrato de Cessão, sem prejuízo das Garantias, de modo a ser mantida uma reserva de liquidez, será constituído na Conta Centralizadora um Fundo de Reserva em valor equivalente a duas vezes o valor da primeira parcela dos CRI, cujo cálculo será realizado pela Emissora na Data de Integralização dos CRI, que será aplicado pela Emissora nos Investimentos Autorizados.

IX CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

9.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão poderão, a critério da Emissora, contar com análise de classificação de risco por agência de classificação de risco especializada.

X REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

10.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, por meio da declaração contida no Anexo VI deste Termo de Securitização.

10.2. Taxa de Administração: A Emissora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, e será atualizada anualmente pela variação positiva do IGPM/FGV.

10.2.1. A Taxa de Administração será custeada pelo Sapucaí FII ou pelos recursos do Patrimônio Separado em caso de inadimplência do Sapucaí FII, e será paga mensalmente, sendo a primeira na primeira data de integralização, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração será acrescida de (i) Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; (ii) da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS; (iii) da Contribuição

para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS; (iv) da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL; e (v) da Imposto de Renda – IR.

10.2.2. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, recurso este que será devido proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

10.2.3. A remuneração definida na Cláusula 10.2 acima, não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função da Emissora, tais como, por exemplo, publicações em geral (edital de convocação de Assembleia dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia dos Titulares dos CRI, etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, despesas cartorárias, photocópias, digitalizações, envio de documentos, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal da Emissora, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, quando for o caso, e acompanhamento das Garantias, despesas com *conference call* ou contatos telefônicos, as quais serão cobertas às expensas do Patrimônio Separado.

10.3. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários 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, inclusive em caso dos pagamentos e/ou recebimentos dos recursos decorrentes da excussão das Garantias:

- (i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva Data de Pagamento;
- (ii) recomposição do Fundo de Reserva;
- (iii) encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
- (iv) Juros Remuneratórios vencidos;
- (v) Juros Remuneratórios do período em referência; e
- (vi) amortização Programada dos CRI em atraso; e
- (vii) amortização dos CRI, conforme previsto neste Termo.

10.3.1. Após satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o regime fiduciário, se houver recursos livres excedentes, integrando o Patrimônio Separado, exceto multas, encargos ou penalidades devidas nos termos do Contrato de Cessão, estes serão integralmente de titularidade da Emissora.

10.4. Patrimônio Separado: As Garantias, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, o Fundo de Reserva e a Conta Centralizadora encontram-se sob o Regime Fiduciário e permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Emissora, até que se complete a integral liquidação dos CRI.

10.5. Obrigações do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, as Garantias, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e a Conta Centralizadora estão isentas de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

10.6. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios.

10.6.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do anexo III à Instrução CVM 414/04, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários e das Garantias é de responsabilidade da Emissora;

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (a) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, representados pelas



CC; (b) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado; e (c) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação das Garantias;

(iv) receber, em nome do Patrimônio Separado, todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de amortização extraordinária, liquidação antecipada dos débitos e/ou de eventual indenização; e

(v) cobrar, no âmbito judicial e/ou extrajudicial, os Créditos Imobiliários em face dos locatários no âmbito dos Contratos de Locação Lastro, dentro dos prazos e de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Cessão, inclusive, mas não exclusivamente, mediante a execução das Garantias.

10.6.2. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

10.7. Hipótese de Responsabilização da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovada.

XI AGENTE FIDUCIÁRIO

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

11.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

(i) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;



Agente Fiduciário

- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Instrução CVM nº 583/16;
- (iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme §3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;
- (iv) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (v) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vi) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente por ele assumida;
- (vii) que verificou, 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;
- (viii) assegurar, nos termos do §1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários 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;
- (ix) não ter qualquer ligação com a Emissora, ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (x) que atua como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora, sendo certo que, conforme prevê o §2º, artigo 6º, da



Instrução CVM nº 583/16, tais informações podem ser encontradas no Anexo VII do presente Termo de Securitização; e

(xi) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização.

11.3. Deveres do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral, para deliberar sobre a 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 aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;



- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos valores mobiliários;
- (x) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas nesse Termo de Securitização;
- (xi) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xii) intimar, conforme o caso, a Emissora ou o Fiduciante a reforçar a garantia atrelada aos Créditos Imobiliários, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiii) 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 de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe o bem dado em garantia e/ou onde se localiza o domicílio e/ou a sede do estabelecimento principal da Emissora, do Sapucaí FII ou do Fiduciante, conforme o caso;
- (xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xv) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral nos termos da Cláusula XIII deste Termo de Securitização;
- (xvi) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvii) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e ao Escriturador;

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

(xix) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a 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 de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto na Instrução CVM nº 583/16.

(xx) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das garantias reais nos competentes cartórios; e

(xxi) disponibilizar, quando cabível, no seu website, aos Titulares dos CRI, as informações recebidas pela Emissora e/ou Sapucaí FII referentes ao resgate antecipado e/ou amortização extraordinária e/ou Eventos de Recompra.

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, parcelas anuais de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes. Em caso de cancelamento da Oferta Restrita, a primeira parcela de honorários será devida a título de estruturação e implantação.

11.4.1. A remuneração definida na Cláusula 11.4 acima continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

11.4.2. A remuneração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, por exemplo, publicações em geral (edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral,

anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, etc.), notificações, extração de certidões, contatos telefônicos, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, que serão de responsabilidade da Emissora, que se valerá para tanto dos recursos do Patrimônio Separado, devendo ser pagas ou reembolsadas no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do aviso que lhe for expedido.

11.4.3. As despesas não pagas ou reembolsadas pela Emissora, sem prejuízo das medidas de cobrança que poderão ser adotadas pelo Agente Fiduciário, serão cobertas com os recursos do Patrimônio Separado ou, na sua insuficiência, pelos Investidores, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, observando-se, neste último caso, que a Emissora será comunicada, sempre que possível, sobre tais despesas previamente e por escrito.

11.4.4. Caso a Emissora atrasse o pagamento de quaisquer das remunerações ou pagamento ou reembolso de despesas previstas na Cláusula 11.4 acima, estará sujeita à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

11.4.5. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.

11.4.6. As parcelas serão acrescidas de: (i) Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; (ii) Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS; (iii) Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS; (iv) Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL; (v) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF; e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.4.7. O pagamento da remuneração referida na Cláusula 11.4 acima será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada pelo Agente Fiduciário no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

11.4.8. 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.

11.4.9. 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 dedicado às atividades relacionadas à Emissão. A mesma remuneração será devida quando da participação em assembleias, análise e celebração de aditamentos, conferências telefônicas e reuniões presenciais, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

11.4.10. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, resarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares dos CRI, 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, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

- (i) na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI para a escolha do novo Agente Fiduciário;
- (ii) aos Titulares dos CRI somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, especialmente convocada para esse fim;
- (iii) a substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização;
- (iv) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros;
- (v) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI;
- (vi) o agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo de Securitização, fixada para o Agente Fiduciário substituído, exceto caso aprovada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, situação na qual o valor superior ao constante neste Termo de Securitização será retido do Patrimônio Separado; e
- (vii) o agente fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares dos CRI.

11.6. Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

- (ii) pelo voto dos Investidores em Assembleia Geral convocada pelos Investidores titulares de, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;
- (iii) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97; ou
- (iv) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 11.3 acima.

11.7. Agente Fiduciário Substituto: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 11.5 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.8. Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares dos CRI: Os Investidores, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, por meio de voto da maioria absoluta dos Investidores.

11.9. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Investidores.

11.10. Outras Emissões: O Agente Fiduciário declara atuar como agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, nos termos do §2º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16, listadas no Anexo VII ao presente Termo de Securitização.

11.11. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral.

11.12. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por

terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.13. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583/16, e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto neste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e dos documentos retro mencionados.

XII TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Transferência: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão ou, ainda; (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 12.4 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar, imediata e transitoriamente, a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e Garantias, e promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral de Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

12.2. Assembleia Relativa ao Patrimônio Separado: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na forma estabelecida no Cláusula XIII abaixo, e na Lei nº 9.514/97.

12.3. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração pela Emissora ou por nova securitizadora (conforme o caso), fixando, neste caso, a remuneração da instituição contratada.

12.4. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão, a critério da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não, conforme Cláusulas 12.1 a 12.3 acima:

- (i) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elididos no prazo legal;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias e/ou não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que tenha recebido os recursos, e 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, a contar da data do inadimplemento.

12.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada pela Emissora ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do dia em que a Emissora comprovadamente tomar ciência do evento.

XIII ASSEMBLEIA GERAL

13.1. Realização da Assembleia Geral: Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores.

13.2. Competência para Convocação: A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

13.3. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

13.4. Convocação: Exceto na hipótese prevista no artigo 14, § 2º da Lei nº 9.514/97, a convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 15 (quinze) dias, em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, nos veículos utilizados para publicação legal da Securitizadora. A Assembleia Geral de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor total dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.

13.5. Voto: Cada CRI conferirá a seu titular o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

13.6. Consulta formal: Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral previstas neste Termo de Securitização, caso assim autorizado pela legislação aplicável e nos termos da mesma.

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

13.8. Comparecimento do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

13.9. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares dos CRI caberá ao representante da Emissora nas Assembleias Gerais e, na sua falta, aos Titulares dos CRI eleito pelos demais.

13.10. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

13.11. Deliberações: Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral de Titulares dos CRI serão tomadas por Titulares dos CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em primeira convocação e por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos titulares de CRI em Circulação presentes em segunda convocação.

13.11.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução da remuneração dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI; (vi) alterações das Garantias; (vii) alteração dos Eventos de Recompra, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

13.12. Na ocorrência de qualquer Eventos de Recompra, nos termos do Contrato de Cessão, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis da data do evento ou do recebimento da notificação pelo Sapucaí FII, conforme o caso, para deliberação pelo não vencimento antecipado.

13.12.1. A não decretação do vencimento antecipado deverá ser deliberado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que represente mais que 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em primeira ou em segunda convocação.

13.12.2. Em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, conforme Cláusula 13.12.1 acima, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado dos CRI e consequentemente o resgate antecipado nos termos da Cláusula VI deste Termo de Securitização.

13.13. Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral e, ainda que nela tenham se abolido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela

Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados da realização da Assembleia Geral.

13.14. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – EmpresasNet, não sendo necessária a sua publicação em jornais de grande circulação, exceto se a deliberação em Assembleia Geral seja divergente a esta disposição.

XIV DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, os recursos para manutenção do Patrimônio Separado e as despesas referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração ou liquidá-lo;

(ii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores e contadores contratados para a prestação das informações contábeis do patrimônio separado na forma e periodicidade estabelecidas pelas regras contábeis vigentes e pelas instruções da CVM relacionadas à CRI, bem como Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, B3, bem como toda e qualquer despesa com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, prévia e expressamente aprovadas pelo Sapucaí FII e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;

(iii) as despesas com publicações gerais, inclusive para constituição regular das Assembleias Gerais, transporte, alimentação, viagens e estadias, despesas com contatos telefônicos e conference call, photocópias, digitalizações, envio de documentos necessários ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por esta, bem como as despesas eventualmente incorridas pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula XII;

- (iv) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- (v) os eventuais tributos, incluindo, sem limitação, quaisquer impostos, taxas e/ou contribuições que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias;
- (vi) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz e/ou árbitro, resultantes, direta e/ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (a) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa comprovados por parte da Emissora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme decisão transitada em julgado; ou (b) sejam comprovadamente de responsabilidade do Sapucaí FII;
- (vii) despesas e remuneração da Instituição Custodiante das CCI, conforme descrito na Escritura de Emissão de CCI;
- (viii) despesas da Emissão, inclusive das remunerações do Agente Fiduciário e/ou da Emissora; e
- (ix) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização.

14.2. Hipótese de Insuficiência do Patrimônio Separado: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 14.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

14.3. Responsabilidade dos Investidores: Observado o disposto nas Cláusulas 14.1 e 14.2 acima, são de responsabilidade dos Investidores, que deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI, incluindo eventuais incrementos da tributação incidente sobre os CRI.

14.3.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores deverão ser previamente aprovados em Assembleia Geral de Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção dos CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

14.3.2. Em razão do disposto no item "(ii)" da Cláusula 14.3 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Investidores à Emissora, na defesa dos interesses dos Investidores, incluem (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 propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCI; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou do Agente Fiduciário e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por eles contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (iv) indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, podendo a Emissora e o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Investidores para cobertura do risco da sucumbência; e (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

XV TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

15.1. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas nesta Cláusula para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a

outros tributos, que não o Imposto de Renda, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

15.2. Imposto de Renda (IR)

15.2.1. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

15.2.2. A princípio, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

15.2.3. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRF.

15.2.4. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033).

15.2.5. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, inciso II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981).

15.2.6. No caso de pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil (e não sujeitas a regras especiais de isenção ou imunidade), o rendimento deverá ser computado na base de cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. 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. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas em geral, corresponde a 9% (nove por cento), sendo que para as pessoas jurídicas financeiras e entidades equiparadas a alíquota foi majorada para 20% (vinte por cento) no período compreendido entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 17% (dezessete por cento) para o período entre 1º de outubro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. O IRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à compensação quando da apuração do IRPJ (ou ainda restituição, se for o caso).

15.2.7. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de imposto de renda.

15.2.8. Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução nº 4.373, emitida pelo Conselho Monetário Nacional em 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento). No caso de investidor não-residente no Brasil que seja pessoa física, aplica-se a mesma isenção do IRF aplicável aos residentes pessoas físicas.

15.3. Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS)

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

15.3.2. No tocante ao regime cumulativo, a contribuição ao PIS incide à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento), e a COFINS incide à alíquota de 3% (três por cento) ou 4% (quatro

por cento), conforme o caso. No regime não-cumulativo do PIS: (i) a alíquota aplicável é de 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 7,6% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) para a COFINS; e (ii) o valor das contribuições apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de certos custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

15.3.3. A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 4% (quatro por cento) para a COFINS, nos termos do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.

15.3.4. No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, como regra geral a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, revogado em decorrência da declaração de inconstitucionalidade de referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

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

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

15.4. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

15.4.1. Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio ("IOF/Câmbio"): Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução 4373, inclusive por meio de



operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

15.4.2. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

XVI PUBLICIDADE

16.1. Publicações: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, deverão ser veiculados conforme política de divulgação da Emissora, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas pelo Sapucaí FII.

16.1.1. A publicação mencionada na Cláusula acima estará dispensada quando for feita divulgação em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade.

XVII REGISTROS

17.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

XVIII RISCOS

18.1. Riscos: 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 aos demais participantes da Oferta e aos próprios CRI, objeto da 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 necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

RISCOS DA OPERAÇÃO

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

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 583/16 e do artigo 13, inciso II da Lei nº 9.514/97, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, na hipótese de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, e possibilita que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora, foi promulgada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos.



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

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. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a 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.

A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35/2001

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



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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento destes recursos pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os titulares dos CRI.

Os eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora podem afetar a capacidade da Emissora de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

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

RISCOS DOS CRI E DA OFERTA RESTRITA

Risco decorrente de alterações na legislação tributária aplicável aos Investidores em CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI, porém, pode ser alterado a qualquer tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando isenção, criando

ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI ou, ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI.

Risco de conflito de interesses envolvendo a Emissora e o Coordenador Líder

A Emissora e o Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico. Por esse motivo, as atividades exercidas pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta Restrita e/ou da Emissão, podem estar sujeitas, formal ou materialmente, a situações de conflito de interesses, de modo que as seguintes hipóteses poderiam vir a ocorrer: (i) a prestação de serviços de intermediação não ser processada em condições de mercado ou ser processada em eventual situação, formal ou material, de conflito de interesses; (ii) distorção no pagamento da taxa de administração devida à Emissora, bem como a prestação de serviços em situação de conflito, o que poderia impactar, de forma negativa, a capacidade de pagamento de remuneração, com efeito adverso os Titulares dos CRI.

Falta de liquidez dos CRI

Atualmente, 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. Dessa forma, os Titulares dos CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Adicionalmente, a Oferta Restrita foi realizada no âmbito da Instrução CVM nº 476/09 e, desta forma, os CRI ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição dos CRI pelos Titulares dos CRI, conforme determina o artigo 13º da Instrução CVM nº 476/09.

Risco de estrutura

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma, e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. 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.

Riscos decorrentes de Auditoria Jurídica

No âmbito da Oferta Restrita, foi realizada auditoria jurídica restrita no Sapucaí FII, nos antecessores na propriedade dos Imóveis nos últimos 10 (dez) anos, no Fiduciante e no Fundo ([“Auditoria Jurídica”](#)) , que não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão e para a Oferta Restrita, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos/esclarecimentos solicitados.

Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na Auditoria Jurídica, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou mesmo o processo e valor de excussão das Garantias poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos investidores dos CRI.

O objeto restrito da Auditoria Jurídica pode resultar na identificação posterior de contingências relevantes que podem prejudicar a solvência do Sapucaí FII e do Fiduciante e, consequentemente, em prejuízos aos investidores.

Risco de quórum de deliberação em Assembleia Geral

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares dos CRI são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. Os Titulares dos CRI estão submetidos às decisões da maioria, ainda que se manifeste voto de forma contrária.

Risco relacionado à posição minoritária dos Titulares dos CRI

Não há imposição de limites para aquisição dos CRI no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que um mesmo Investidor seja titular de mais da metade dos CRI, hipótese em que não será possível à Emissora, ao Agente Fiduciária ou ao Coordenador Líder garantir que as decisões de tal investidor não irão de encontro aos interesses dos Titulares dos CRI em posição minoritária.

Riscos relacionados à insuficiência das Garantias

Não há como assegurar que na eventualidade de excussão das Garantias o produto resultante de cada execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

A ocorrência de resgate antecipado dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para o resgate antecipado dos CRI ou para a amortização extraordinária dos CRI, conforme o caso, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3 (Segmento CETIP UTVM), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do respectivo evento.

No caso de a Emissora realizar o resgate antecipado ou a amortização extraordinária dos CRI, referido evento será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais autorizam, a partir da celebração deste Termo de Securitização, a Emissora a realizar os procedimentos necessários à efetivação do resgate antecipado ou da amortização extraordinária, conforme o caso, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia, conforme detalhado neste Termo de Securitização.

Nas hipóteses acima, o Investidor terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI.

Pagamento condicionado e descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem única e exclusivamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e/ou (ii) da liquidação e/ou execução das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Riscos financeiros

Há, pelo menos, 3 (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 em função da dispensa de registro

A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, 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 CVM.

Risco de integralização dos CRI com ágio

Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou do Coordenador Líder, poderão ser integralizados pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não

ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Crescimento da Emissora e seu capital

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

Os incentivos fiscais para aquisição de CRI

A partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei nº 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRIs provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.

Atividade de securitização e o cumprimento de obrigações perante os Investidores

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos do agronegócio e créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio ou imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento



dos créditos do agronegócio ou imobiliários por parte dos respectivos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos investidores dos certificados de recebíveis do agronegócio e dos certificados de recebíveis imobiliários.

A Emissora é dependente de manutenção de seu registro como companhia aberta

A Emissora tem por objeto atuar como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a emissão dos CRI.

Deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado pode afetar a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados pelas CCI, que representa os Créditos Imobiliários, a qual foi vinculada aos CRI por meio deste Termo de Securitização, por meio do qual é instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI representam créditos detidos pela Emissora em face do Sapucaí FII, correspondentes ao saldo das CCI, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização dependerá do recebimento das quantias devidas pelo Sapucaí FII, no futuro, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do Sapucaí FII poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações.



A importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da nossa equipe operacional e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais. Os ganhos da Emissora provêm basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

Risco relacionado ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Emissora

Atualmente, a Emissora é controlada diretamente pela empresa RB Capital S.A., que por sua vez é controlada pelo Grupo Orix, por meio de sua subsidiária ORIX Brasil Investimentos e Participações Ltda., que tem os poderes para eleger os membros do Conselho de Administração, dentre outros atos, que podem afetar o desempenho da Emissora e sua política de distribuição de rendimentos. Desta forma, o interesse do acionista controlador, ou de seus eventuais sucessores, pode vir a afetar a Emissora e suas atividades.

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços.

Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos

Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 12, da Lei nº 9.514/97. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI.

RISCO RELATIVO AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, poderiam ou podem afetar adversamente as atividades da Emissora, do Sapucaí FII, do Fiduciante e dos locatários dos Contratos de Locação Lastro e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI

O Governo Federal intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas nas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, podem implicar em aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preço, desvalorizações cambiais, controles de capital, limitações às importações, entre outras medidas. Os negócios, a situação financeira, e os resultados operacionais da Emissora, do Sapucaí FII, do Fiduciante e dos locatários dos Contratos de Locação Lastro poderão ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou normas que envolvem ou afetam certos fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) inflação; (iii) política monetária; (iv) política fiscal; (v) liquidez do mercado financeiro e de capitais doméstico e internacional; e (vi) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou no exterior.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas, que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão comprometer o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, dos quais a Emissora depende para



honrar as obrigações assumidas junto aos 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 repentinhas, 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 entre o Real e o Dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do Real frente ao Dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, que podem afetar negativamente a liquidez dos locatários dos Contratos de Locação Lastro, do Sapucaí FII e do Fiduciante e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

Historicamente, o Brasil experimentou altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora e, também, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, podendo impactar negativamente o desempenho

financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora e dos devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios.

Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Emissora, os locatários dos Contratos de Locação Lastro, o Sapucaí FII e o Fiduciante, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora, dos locatários dos Contratos de Locação Lastro, do Sapucaí FII e do Fiduciante.

Retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF)

Caso seja criada novamente a Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF), ou contribuição semelhante, com o mesmo fato gerador, tal criação poderá afetar adversamente os custos envolvidos na presente Emissão, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora, dos locatários dos Contratos de Locação Lastro, do Sapucaí FII e do Fiduciante. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo,

ainda, reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia vir prejudicar o preço de mercado dos CRI.

RISCOS ESPECÍFICOS DA OPERAÇÃO

Risco de crédito e capacidade dos locatários dos Contratos de Locação Lastro de honrarem suas obrigações

O CRI é um título lastreado pelos Créditos Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à Emissão, os Investidores devem atentar para a capacidade dos locatários dos Contratos de Locação Lastro de honrarem suas obrigações de pagamento no âmbito dos referidos instrumentos. Em caso de inadimplência, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento do CRI.

Riscos do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e de questionamentos dos Contratos de Locação Lastro

Os Créditos Imobiliários da Emissão estão lastreados em Contratos de Locação e no Contrato de Locação Tampão. O Contrato de Locação Tampão foi celebrado com condição suspensiva, sendo que sua eficácia estará sujeita à extinção, a qualquer título e tempo, de qualquer um dos Contratos de Locação. Tendo em vista que essa modalidade de contrato que lastreia os Créditos Imobiliários é relativamente nova e que os precedentes judiciais e regulatórios não são consistentes e definitivos, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais ou dos entes reguladores futuramente entendam ser ilegal o Contrato de Locação Tampão ou qualquer de suas cláusulas, com impacto sobre os Créditos Imobiliários e, portanto, o lastro que confere suporte financeiro ao recebimento, pelos investidores, de seu retorno nos CRI.

Risco de discussões a respeito das frações ideais dos Imóveis

Os Imóveis são objeto de um condomínio civil ordinário instituído entre (i) Sapucaí FII, (ii) TS-7 e (iii) FII Green Towers, sendo que tais partes são titulares, respectivamente, das seguintes frações ideais dos Imóveis: (i) 15% (quinze por cento) para as 3 (três) torres, (ii) 85% (oitenta e cinco por cento) das Torres I e III e 42,5% (quarenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) da Torre II, e (iii) 42,5% (quarenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) da Torre II. Uma vez implementada

a condição suspensiva prevista no Contrato de Locação Tampão, em razão da existência de condomínio *pró-indiviso*, o direito de propriedade de cada um dos coproprietários não incide sobre uma parte previamente determinada e específica dos Imóveis, mas sim sobre a totalidade deste, na proporção de suas respectivas frações ideais.

Portanto, é possível que a divisão física de áreas entre os coproprietários necessária para a entrada em vigor do Contrato de Locação Tampão seja eventualmente questionada pelos demais coproprietários ou por terceiros, o que poderá afetar a eficácia do Contrato de Locação Tampão, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

Riscos de desapropriação e sinistro dos Imóveis

Existe o risco de os Imóveis serem desapropriados pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrerem sinistro total ou parcial durante o prazo desta Emissão. Tal fato poderá ensejar um Evento de Recompra dos CRI pelo Sapucaí FII, nos termos do Contrato de Cessão.

XIX DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Informações: Sempre que solicitado pelos Investidores, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

19.2. Divisibilidade: 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 substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

19.3. Indivisibilidade: As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Oferta, razão por que nenhum dos Documentos da Oferta poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

19.4. Independência: Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.5. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

19.6. Validade de Alterações Postiores: Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Investidores, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

19.7. As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Oferta relativos à Emissão e distribuição dos CRI, 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 ou da B3 e/ou demais reguladores, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosso, de digitação ou aritmético; ou (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

XX NOTIFICAÇÕES

20.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas, **se feitas por escrito**, e serão consideradas entregues à outra Parte quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido, por exemplo, pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Para o envio de comunicações, as Partes deverão observar os endereços e demais dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:



Para a Emissora

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi

CEP 04538-132

São Paulo/SP

At.: Flávia Palacios

Telefone: (11) 3127-2700

E-mail: servicing@rbsec.com

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, cj, 202, Jardim Paulistano

CEP 01452-000

São Paulo/SP

At: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

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

20.2. Alteração de Endereço: As Partes se obrigam a informar às outras, por escrito, toda e qualquer modificação de seus endereços, sob pena de as comunicações enviadas aos endereços constantes na Cláusula acima serem consideradas como efetivadas 2 (dois) Dias Úteis após a respectiva expedição.

XXI LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

21.1. Legislação Aplicável: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

21.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.



Agente Fiduciário

O presente Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 16 de dezembro de 2019.

(O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco. Segue página de assinaturas.)



(Página 1/3 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 239ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, firmado em 16 de dezembro de 2019, entre a RB Capital Companhia de Securitização e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

RB CAPITAL COMPAÑHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Roberto Sérgio Dib
Cargo: RG: 33.355.194-1 (SSP/SP)
CPF/MF: 332.990.048-24

Nome:
Cargo:

Thiago Faria Silveira
RG: 22.368.436-8 (DIC/RJ)
CPF 137 685 467-80



(Página 2/3 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 239ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, firmado em 16 de dezembro de 2019, entre a RB Capital Companhia de Securitização e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: **Marcio Lopes dos Santos Teixeira**
Cargo: **RG: 46.894.863-6**
CPF: 369.268.408-81

CAROLINE TSUCHIYA SILVA
RG: 36.289.610-0
CPF: 381.514.668-20



(Página 3/3 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 239ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, firmado em 16 de dezembro de 2019, entre a RB Capital Companhia de Securitização e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Testemunhas:

1. _____ 2. _____

Nome:

RG: Tatiana Scarparo Araujo
CPF: CPF: 396.270.368-38
RG: 34.461.051-2

Nome:


Carolina Spindola da
Abreu Avancini
RG: 43.926.522-8 SSP/SP
CPF: 255.098.048-00

ANEXO I

Descrição dos Créditos Imobiliários Representados pelas CCI

1. Valor da Emissão: O valor nominal total de emissão das CCI é de R\$ 264.583.481,40 (duzentos e sessenta e quatro milhões, quinhentos e oitenta e três mil, quatrocentos e oitenta e um reais e quarenta centavos), na Data de Emissão das CCI.
2. Quantidade: 2 (duas) CCI integrais, conforme descritas no Anexo I à Escritura de Emissão de CCI.
3. Prazo e Data de Vencimento: Os prazos e as datas de vencimento das CCI estão indicados no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI.
4. Condição da Emissão e Custódia: As CCI são emitidas sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, sendo a Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos custodiados junto à Instituição Custodiante.
5. Série e Número: As CCI possuem a série e o número identificados no Anexo I à Escritura de Emissão de CCI.
6. Vencimento Final: As CCI terão o vencimento final indicado no Anexo I à Escritura de Emissão de CCI.
7. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI deverão ser pagos mensalmente, na forma indicada nos Contratos de Locação Lastro.
8. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, por consequência, das CCI, são aqueles discriminados nos Contratos de Locação Lastro, conforme descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI.
9. Atualização Monetária: Os Créditos Imobiliários e, por consequência, as CCI, serão atualizados monetariamente de acordo com os índices e critérios convencionados nos Contratos de



Locação Lastro, conforme descrito no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI. Não incidirão Juros Remuneratórios sobre os Créditos Imobiliários e, por consequência, sobre as CCI.

10. Multas e penalidades: São as multas e penalidades previstas nos Contratos de Locação Lastro.

* * *

ANEXO II

Tabela de Remuneração e Curva de Amortização dos CRI

Mês	Data	Taxa de Amort.
1	15/01/2020	0,4473%
2	15/02/2020	0,3881%
3	15/03/2020	0,3912%
4	15/04/2020	0,3942%
5	15/05/2020	0,3973%
6	15/06/2020	0,4004%
7	15/07/2020	0,4036%
8	15/08/2020	0,4068%
9	15/09/2020	0,4101%
10	15/10/2020	0,4133%
11	15/11/2020	0,4167%
12	15/12/2020	0,4200%
13	15/01/2021	0,4234%
14	15/02/2021	0,4269%
15	15/03/2021	0,4304%
16	15/04/2021	0,4339%
17	15/05/2021	0,4375%
18	15/06/2021	0,4411%
19	15/07/2021	0,4448%
20	15/08/2021	0,4485%
21	15/09/2021	0,4523%
22	15/10/2021	0,4561%
23	15/11/2021	0,4600%
24	15/12/2021	0,4639%
25	15/01/2022	0,4678%
26	15/02/2022	0,4719%



27	15/03/2022	0,4759%
28	15/04/2022	0,4801%
29	15/05/2022	0,4843%
30	15/06/2022	0,4885%
31	15/07/2022	0,4928%
32	15/08/2022	0,4972%
33	15/09/2022	0,5016%
34	15/10/2022	0,5061%
35	15/11/2022	0,5106%
36	15/12/2022	0,5152%
37	15/01/2023	0,5199%
38	15/02/2023	0,5246%
39	15/03/2023	0,5294%
40	15/04/2023	0,5343%
41	15/05/2023	0,5393%
42	15/06/2023	0,5443%
43	15/07/2023	0,5494%
44	15/08/2023	0,5546%
45	15/09/2023	0,5598%
46	15/10/2023	0,5652%
47	15/11/2023	0,5706%
48	15/12/2023	0,5761%
49	15/01/2024	0,5817%
50	15/02/2024	0,5873%
51	15/03/2024	0,5931%
52	15/04/2024	0,5990%
53	15/05/2024	0,6049%
54	15/06/2024	0,6109%
55	15/07/2024	0,6171%
56	15/08/2024	0,6233%
57	15/09/2024	0,6297%
58	15/10/2024	0,6361%



59	15/11/2024	0,6427%
60	15/12/2024	0,6493%
61	15/01/2025	0,6561%
62	15/02/2025	0,6630%
63	15/03/2025	0,6700%
64	15/04/2025	0,6771%
65	15/05/2025	0,6844%
66	15/06/2025	0,6918%
67	15/07/2025	0,6993%
68	15/08/2025	0,7070%
69	15/09/2025	0,7147%
70	15/10/2025	0,7227%
71	15/11/2025	0,7308%
72	15/12/2025	0,7390%
73	15/01/2026	0,7474%
74	15/02/2026	0,7559%
75	15/03/2026	0,7646%
76	15/04/2026	0,7735%
77	15/05/2026	0,7826%
78	15/06/2026	0,7918%
79	15/07/2026	0,8012%
80	15/08/2026	0,8108%
81	15/09/2026	0,8206%
82	15/10/2026	0,8306%
83	15/11/2026	0,8408%
84	15/12/2026	0,8512%
85	15/01/2027	0,8619%
86	15/02/2027	0,8727%
87	15/03/2027	0,8838%
88	15/04/2027	0,8952%
89	15/05/2027	0,9067%
90	15/06/2027	0,9186%



91	15/07/2027	0,9307%
92	15/08/2027	0,9431%
93	15/09/2027	0,9557%
94	15/10/2027	0,9687%
95	15/11/2027	0,9820%
96	15/12/2027	0,9956%
97	15/01/2028	1,0095%
98	15/02/2028	1,0237%
99	15/03/2028	1,0383%
100	15/04/2028	1,0533%
101	15/05/2028	1,0686%
102	15/06/2028	1,0843%
103	15/07/2028	1,1005%
104	15/08/2028	1,1170%
105	15/09/2028	1,1340%
106	15/10/2028	1,1515%
107	15/11/2028	1,1694%
108	15/12/2028	1,1878%
109	15/01/2029	1,2068%
110	15/02/2029	1,2262%
111	15/03/2029	1,2463%
112	15/04/2029	1,2669%
113	15/05/2029	1,2881%
114	15/06/2029	1,3100%
115	15/07/2029	1,3325%
116	15/08/2029	1,3558%
117	15/09/2029	1,3797%
118	15/10/2029	1,4044%
119	15/11/2029	1,4300%
120	15/12/2029	1,4563%
121	15/01/2030	1,4836%
122	15/02/2030	1,5118%



123	15/03/2030	1,5409%
124	15/04/2030	1,5711%
125	15/05/2030	1,6024%
126	15/06/2030	1,6348%
127	15/07/2030	1,6684%
128	15/08/2030	1,7033%
129	15/09/2030	1,7395%
130	15/10/2030	1,7772%
131	15/11/2030	1,8163%
132	15/12/2030	1,8571%
133	15/01/2031	1,8996%
134	15/02/2031	1,9439%
135	15/03/2031	1,9901%
136	15/04/2031	2,0384%
137	15/05/2031	2,0888%
138	15/06/2031	2,1417%
139	15/07/2031	2,1970%
140	15/08/2031	2,2551%
141	15/09/2031	2,3160%
142	15/10/2031	2,3802%
143	15/11/2031	2,4476%
144	15/12/2031	2,5188%
145	15/01/2032	2,5939%
146	15/02/2032	2,6733%
147	15/03/2032	2,7573%
148	15/04/2032	2,8465%
149	15/05/2032	2,9413%
150	15/06/2032	3,0421%
151	15/07/2032	3,1497%
152	15/08/2032	3,2648%
153	15/09/2032	3,3881%
154	15/10/2032	3,5205%



155	15/11/2032	3,6631%
156	15/12/2032	3,8171%
157	15/01/2033	3,9839%
158	15/02/2033	4,1653%
159	15/03/2033	4,3632%
160	15/04/2033	4,5800%
161	15/05/2033	4,8184%
162	15/06/2033	5,0819%
163	15/07/2033	5,3748%
164	15/08/2033	5,7021%
165	15/09/2033	6,0703%
166	15/10/2033	6,4877%
167	15/11/2033	6,9647%
168	15/12/2033	7,5150%
169	15/01/2034	8,1572%
170	15/02/2034	8,9161%
171	15/03/2034	9,8268%
172	15/04/2034	10,9400%
173	15/05/2034	12,3314%
174	15/06/2034	14,1205%
175	15/07/2034	16,5059%
176	15/08/2034	19,8456%
177	15/09/2034	24,8551%
178	15/10/2034	33,2045%
179	15/11/2034	49,9033%
180	15/12/2034	100,0000%



ANEXO III

Declaração do Coordenador Líder

A **RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de instituição intermediária líder da 239ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, 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 Emissão.

São Paulo, 16 de dezembro de 2019.

**RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Coordenador Líder

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



Agente Fiduciário

ANEXO IV

Declaração da Emissora

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 239ª Série de sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LIMITADA**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76, 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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, cj, 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário ("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 no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 16 de dezembro de 2019.

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



ANEXO V

Declaração do Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, cj, 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 239ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LIMITADA**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76, 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 Emissão.

São Paulo, 16 de dezembro de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:



ANEXO VI

Declaração de Custódia

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, cj, 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado pela **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora") em 10 de outubro de 2019 ("Escritura de Emissão de CCI"), declara, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para (i) custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 239ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização, celebrado em 16 de dezembro de 2019, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, na qualidade de Agente Fiduciário ("CRI" e "Termo de Securitização"), as CCI encontram-se devidamente vinculadas aos CRI, sendo que estes foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre as CCI, os Créditos Imobiliários que ela representa, e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, nos termos da Lei nº 9.514/97. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 40, da Lei nº 10.931/04, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

São Paulo, 16 de dezembro de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante



Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:



ANEXO VII

Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos do Artigo 6º, § 2º, da Instrução CVM nº 583/2016, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Tipo	Emissor RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido
CRA	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0160000M	294.500.000,00	294.500	103,00% CDI		1	5	20/04/2016	26/04/2019 VLI
CRI	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17H0164854	212.596.000,00	212.596	IPCA + 6,35 %		1	165	06/08/2017	06/11/2027 HELENA
CRI	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16H0268853	29.913.000,00	29.913	IPCA + 7,63 %		1	119	19/08/2016	17/03/2027 PERINI
CRI	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	15J0170870	34.700.000,00	34.700	IPCA + 8,17 %		1	121	07/10/2015	07/01/2029 PANASONIC
CRI	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16D0711168	31.021.000,00	31.021	IPCA + 7,89 %		1	127	17/04/2016	17/07/2026 ATENTO RJ
CRI	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0141606	185.000.000,00	185.000	CDI + 1,30 %		1	173	21/09/2017	18/11/2032 BROOKFIELD 173
CRI	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0141643	185.000.000,00	185.000	CDI + 1,30 %		1	174	21/09/2017	18/11/2032 BROOKFIELD 174
CRI	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0181533	75.000.000,00	75.000	IPCA + 6,50 %		1	175	21/09/2017	17/11/2026 BROOKFIELD 175



CRI	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0141694	75.000.000,00	75.000	IPCA + 6,50 %	1	176	21/09/2017	17/11/2026	BROOKFIELD
CRA	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA017001P5	738.814.000,00	738.814	96,00% CDI	1	6	27/04/2017	19/04/2023	RAIZEN
CRA	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA017001P6	230.877.000,00	230.877	IPCA + 4,73 %	1	7	27/04/2017	17/04/2024	RAIZEN
CRI	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	15K0709222	22.461.000,00	22.461	IPCA + 8,21 %	1	125	13/11/2015	13/05/2028	MAPFRE
CRA	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA017008SR	501.489.000,00	501.489	97,00% CDI	1	11	13/12/2017	13/12/2023	RAIZEN II
CRA	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA017008SS	204.024.000,00	204.024	IPCA + 4,76 %	1	12	13/12/2017	12/12/2024	RAIZEN II
CRI	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17K0227338	58.200.000,00	58.200	CDI + 3,90 %	1	171	10/11/2017	11/12/2024	ALPHAVILLE
CRI	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18B0881116	27.948.000,00	27.948	IPCA + 5,16 %	1	178	14/02/2018	14/05/2028	MAPFRE II
CRI	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19A1316808	120.000.000,00	120.000	CDI + 1,40 %	1	193	30/01/2019	21/01/2031	BFC FUND ELDORADO
CRI	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19B0166684	27.692.276,92	27.692	CDI + 1,40 %	1	195	15/02/2019	20/02/2031	BFC FUND FLAMENGO



CRI	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19B0168093	2.307.692,10	2.307	CDI + 4,00 %	1	196	15/02/2019	20/02/2031	BFC FUND FLAMENGO DI
CRI	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19A1316809	10.000.000,00	10.000	CDI + 4,00 %	1	194	30/01/2019	21/01/2031	BFC FUND ELDORADO DI
CRI	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19B0176400	258.461.000,00	258.461	CDI + 1,40 %	1	197	15/02/2019	20/02/2031	BFC FUND BFC DI
CRI	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19B0176402	21.538.430,76	21.538	CDI + 4,00 %	1	198	15/02/2019	20/02/2031	BFC FUND BFC DI
CRI	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19A1316804	36.923.076,92	36.923	CDI + 1,40 %	1	202	30/01/2019	21/01/2031	BFC FUND MORUMBI DI
CRI	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19A1316803	3.076.923,08	3.076	CDI + 1,40 %	1	203	30/01/2019	21/01/2031	BFC FUND MORUMBI DI



CRI	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19A1316806	136.442.307,69	136.442	IPCA + 6,40 %	1	204	30/01/2019	21/01/2026	BFC FUND ELDORADO IPCA
CRI	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19A1316807	28.557.692,31	28.557	IPCA + 9,00 %	1	205	30/01/2019	21/01/2026	BFC FUND ELDORADO IPCA
CRI	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19B0176445	28.942.289,42	28.942	IPCA + 6,40 %	1	206	15/02/2019	23/02/2026	BFC FUND BFC IPCA
CRI	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19B0177305	6.057.666,27	6.057	IPCA + 9,00 %	1	207	15/02/2019	23/02/2026	BFC FUND BFC IPCA
CRI	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19C0216515	100.000.000,00	100.000	CDI + 1,08 %	1	210	25/03/2019	26/03/2025	LOG II
CRA	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA019000GS	300.000.000,00	300.000	CDI + 0,96 %	2	1	15/03/2019	17/03/2025	RAIZEN IV
CRA	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA019000GT	600.000.000,00	600.000	IPCA + 4,04 %	2	2	15/03/2019	16/03/2026	RAIZEN IV
CRI	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19F0923004	200.000.000,00	200.000	CDI + 1,09 %	1	216	19/06/2019	21/06/2034	SÃO CARLOS
CRA	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA019004SH	250.000.000,00	250.000	104,00% CDI	4	1	12/09/2019	15/09/2023	CRA MARFRIG II
CRI	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0332942	25.171.000,00	25.171	CDI + 1,50 %	1	241	24/09/2019	25/03/2020	SENADO