



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 502ª, 503ª E 504ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA

True Securitizadora S.A.
Companhia Aberta
CNPJ n.º 12.130.744/0001-00

Celebrado entre

True Securitizadora S.A.
na qualidade de Emissora

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
na qualidade de Agente Fiduciário

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

SEÇÃO I – PARTES

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

True Securitizadora S.A., sociedade com sede na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos; e

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos.

Resolvem firmar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 502ª, 503ª e 504ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, de acordo com a Lei 9.514, a Resolução CVM 60 e a Instrução CVM 476, conforme os termos e condições a seguir descritos.

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

“Adquirentes”	São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
“Agente de Medição”	É a pessoa física ou jurídica especializada, a ser contratada, às expensas da Devedora, para medição da evolução das obras no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) e emissão dos Relatórios de Medição.
“Agente de Monitoramento”	É a pessoa física ou jurídica especializada, a ser contratada, às expensas da Devedora, para monitoramento dos Contratos de Venda e Compra e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, bem como para a emissão do Relatório de Monitoramento.
“Agente Fiduciário” e “Instituição Custodiante”	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , qualificado(a) no preâmbulo deste instrumento.
“Alienação Fiduciária de Imóveis”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, pela Devedora, na qualidade de proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
“Alienação Fiduciária de Participações”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre a totalidade das Participações, pelos respectivos Sócios, na qualidade de proprietários e fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das

	Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Avenida República do Chile, n.º 230, 13º andar, CEP 20.031-170, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“Assembleia” ou “AGT”	Qualquer assembleia geral de Titulares dos CRI.
“Atualização Monetária”	A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.
“Aval”	A garantia fidejussória prestada pelo(s) Avalista(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB.
“Avalista(s)”	São as pessoas físicas e/ou jurídicas identificadas como “Avalista(s)” na CCB.
“B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“Banco Liquidante”	Significa o ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setubal, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, que será o banco responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI.
“CCB”	A Cédula de Crédito Bancário n.º 61500082-7, no valor de R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais), emitida nesta data pela Devedora em favor da Instituição Financeira.
“CCI”	A Cédula de Crédito Imobiliário a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da Lei 10.931 para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários.
“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”	A cessão fiduciária a ser constituída sobre os Direitos Creditórios, pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.

“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“Código Penal”	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Condições Precedentes (Primeira Integralização)”	São as condições precedentes, conforme listadas na CCB, que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Integralização 1 possa ocorrer, na forma da CCB e deste instrumento, observado o disposto na CCB.
“Condições Precedentes (Segunda Integralização)”	São as condições precedentes, conforme listadas na CCB, que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Integralização 2 possa ocorrer, na forma da CCB e deste instrumento, observado o disposto na CCB.
“Condições Precedentes (Terceira Integralização)”	São as condições precedentes, conforme listadas na CCB, que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Integralização 3 possa ocorrer, na forma da CCB e deste instrumento, observado o disposto na CCB.
“Condições Precedentes”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Condições Precedentes (Primeira Integralização); (ii) Condições Precedentes (Segunda Integralização); (iii) Condições Precedentes (Terceira Integralização).
“Conta Centralizadora”	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de n.º 56911-7, mantida na agência n.º 0350 do Banco Itaú Unibanco S.A. (Banco n.º 341).
“Conta da Devedora”	A conta corrente de titularidade da Devedora, de livre movimentação, devidamente identificada na CCB.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de proprietária e fiduciante e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Participações”	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pelos respectivos Sócios, na qualidade de proprietários e fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, bem como pela Devedora, na qualidade de interveniente, para constituição da Alienação Fiduciária de Participações.

“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“Contrato de Cessão”	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Instituição Financeira, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, a Devedora e os Garantidores, na qualidade de intervenientes, por meio do qual os Créditos Imobiliários são cedidos à Securitizadora.
“Contrato de Distribuição”	O <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 502ª, 503ª e 504ª Séries, da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.</i> , celebrado entre a Securitizadora e a Devedora.
“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) CCB, para os fins do Aval; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Contrato de Alienação Fiduciária de Participações; e (v) Qualquer instrumento de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Contratos de Venda e Compra”	São os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência, contrato de financiamento com instituição financeira de primeira linha e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade, celebrados entre a Devedora e os respectivos Adquirentes das Unidades, conforme devidamente descritos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os quais constituem (ou constituirão) os Direitos Creditórios.
“Controlada(s)”	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
“Controlador(as)”	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
“Controle”	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.

“Coordenador Líder”	A Securitizadora.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.
“Créditos Imobiliários”	São todos os direitos creditórios decorrentes da CCB e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela credora da CCB, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, atualização monetária (se aplicável), Encargos Moratórios, multas, penalidades, prêmios, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB.
“CRI 502ª Série”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 502ª série da 1ª emissão da Securitizadora.
“CRI 503ª Série”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 503ª série da 1ª emissão da Securitizadora.
“CRI 504ª Série”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 504ª série da 1ª emissão da Securitizadora.
“CRI em Circulação”	<p>Para fins de constituição de quórum, serão considerados como “CRI em Circulação” todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possua em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade de:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Controlador direto e/ou indireto da Emissora, da Devedora e/ou dos Garantidores; (ii) Qualquer das Controladas ou coligadas, direta ou indiretamente da Emissora, da Devedora e/ou dos Garantidores; (iii) Diretores ou conselheiros da Emissora, da Devedora e/ou dos Garantidores e respectivos cônjuges; (iv) Funcionários (e respectivos cônjuges) da Emissora, da Devedora e/ou dos Garantidores; e (v) Titular dos CRI que não tenha aportado recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para arcar com sua respectiva parte de obrigações de aporte de recursos no Patrimônio Separado para cobrir despesas eventualmente necessárias para manutenção do referido patrimônio e defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, se aplicável.
“CRI”	São, quando mencionados em conjunto:

	(i) CRI 502ª Série; (ii) CRI 503ª Série; e (iii) CRI 504ª Série.
“Cronograma de Destinação”	O cronograma tentativo e semestral estipulado no Anexo XII, que estabelece a previsão de Destinação de Recursos (Gastos Futuros), pela Devedora, dos recursos líquidos captados por meio da CCB.
“Cronograma de Obras”	O cronograma físico e financeiro estipulado na CCB que, entre outras informações, estabelece a previsão mensal de despesas de desenvolvimento do(s) Imóvel(is) Destinatário(s).
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I, que estabelece as Datas de Pagamento nas quais devem ser cumpridas as obrigações de amortização e de pagamento da Remuneração dos CRI.
“CSLL”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Aniversário”	Todo o dia 24 (vinte e quatro) de cada mês, caso este não seja dia útil, será o próximo dia útil subsequente.
“Data de Emissão”	O dia 28 de março de 2022, para fins de cálculo.
“Data de Vencimento”	A última Data de Pagamento estipulada no Cronograma de Pagamentos e identificada na Cláusula 3.1.
“Data de Verificação”	O terceiro Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento, sendo a primeira Data de Verificação em 15 de abril de 2022.
“Data(s) de Integralização dos CRI”	É cada data em que ocorrer uma Integralização.
“Data(s) de Pagamento da CCB”	É cada uma das datas de pagamento de amortização e de remuneração da CCB, estipuladas no cronograma de pagamentos constante da referida Cédula.
“Data(s) de Pagamento”	É cada uma das datas de pagamento de amortização e de Remuneração dos CRI, estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Decreto 10.278”	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
“Despesas da Operação”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes;

	<p>(iii) Despesas Extraordinárias;</p> <p>(iv) Despesas da Emissão;</p> <p>(v) Despesas da Emissão dos CRI; e</p> <p>(vi) Despesas do Patrimônio Separado.</p>
“Despesas Extraordinárias”	São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no anexo IV da CCB.
“Despesas Imobiliárias”	São despesas de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de imóveis, conforme Anexo II, sendo certo, no entanto, que estão excluídas desta definição as despesas com marketing, assessores legais, tributos, dentre outras, nos termos das normas da CVM.
“Despesas Iniciais”	São as despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no anexo IV da CCB.
“Despesas Recorrentes”	São as despesas necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no anexo IV da CCB.
“Destinação de Recursos (Gastos Futuros)”	A parcela da Destinação de Recursos que será aplicada no pagamento de Despesas Imobiliárias a incorrer, conforme Anexo XII, e cuja comprovação ao Agente Fiduciário será realizada pela Devedora, por meio da apresentação de Relatórios Semestrais com os respectivos Documentos Comprobatórios (Destinação).
“Destinação de Recursos”	A destinação dos recursos líquidos captados pela Devedora e oriundos da emissão desta CCB, a ser implementada de acordo com os termos da CCB, i.e., a Destinação de Recursos (Gastos Futuros).
“Devedora”	A Pollo Engenharia Áurea Santos Dumont Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. , sociedade com sede na Rua São Francisco, nº 410, São Benedito, CEP 37.701-455, Poços de Caldas, MG, inscrita no CNPJ sob o nº 38.414.242/0001-02.
“Dia(s) Útil(eis)”	É, para os fins deste instrumento, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Direitos Creditórios”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos

	instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra.
“Distribuições”	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às Participações, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela Devedora aos respectivos Sócios.
“Documentos Comprobatórios (Destinação)”	Os termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da CCB.
“Documentos da Operação”	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) CCB; (ii) Contrato de Cessão; (iii) Escritura de Emissão de CCI; (iv) Contratos de Garantia; (v) Termo de Securitização; (vi) Contrato de Distribuição; (vii) Boletim de Subscrição; e (viii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
“Emissão”	A emissão dos CRI, de acordo com este Termo de Securitização.
“Encargos Moratórios”	São os encargos devidos pela Devedora, forma imediata e independentemente de qualquer notificação, em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação. Esses encargos serão aplicáveis pelo

	<p>período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da obrigação, e serão calculados, cumulativamente, da seguinte forma:</p> <p>(i) <u>Multa</u>: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo;</p> <p>(ii) <u>Juros Moratórios</u>: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e</p> <p>(iii) <u>Despesas</u>: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora na cobrança do crédito.</p>
“Escritura de Emissão de CCI”	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora da CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante da CCI.
“Escriturador dos CRI”	A significa 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, 3º Andar, Parte, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 , que será o responsável pela escrituração dos CRI.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados na CCB.
“Fundo de Despesas”	O fundo de despesas, que conterà recursos necessários para fazer frente às Despesas da Operação por parte da Devedora durante a Operação. Este fundo será formado por meio de desconto de montante correspondente ao Valor de Constituição do Fundo de Despesas sobre os recursos da Integralização 1 mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras da CCB.
“Fundo de Liquidez”	O fundo de liquidez, que conterà recursos necessários para fazer frente às obrigações de pagamento de Remuneração da Devedora durante os primeiros 15 (quinze) meses da Operação, bem como para cobrir eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. Este fundo será formado por meio de desconto de montante correspondente ao Valor de Constituição do Fundo de Liquidez sobre os recursos da Integralização 1 mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras da CCB.
“Fundo de Obras”	O fundo de obras, que conterà os recursos necessários para o desenvolvimento das obras do(s) Imóvel(is) Destinatário(s). Este

	fundo será formado por meio de desconto de montante correspondente ao Valor de Constituição do Fundo de Obras sobre os recursos da Integralização 1 e complementado com os recursos das demais Integralizações, mantidos na Conta Centralizadora, conforme o cumprimento das Condições Precedentes e observadas as regras da CCB.
“Fundos”	São, quando mencionadas em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) Fundo de Liquidez; (ii) Fundo de Obras; e (iii) Fundo de Despesas.
“Garantias”	São, quando mencionadas em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Participações; (v) Fundos; e (vi) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Garantidores”	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) Avalista(s); (ii) Sócios, na qualidade de fiduciários das Participações; (iii) Devedora, na qualidade de fiduciária do(s) Imóvel(is) Garantia (e Unidades) e dos Direitos Creditórios; e (iv) Qualquer pessoa física ou jurídica que eventualmente constitua garantia adicional para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“IBGE”	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IGP-M”	O Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
“Imóveis”	São, quando denominados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
“Imóvel(is) Destinatário(s)”	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado(s) no Anexo XII.

“Imóvel(is) Garantia”	O(s) imóvel(is) e/ou respectivas frações ideais que será(ão) objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme identificado(s) na CCB e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização das respectivas matrículas, a Alienação Fiduciária de Imóveis englobará todas as referidas Unidades.
“INPC”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo IBGE.
“Instituição Financeira” ou “Cedente”	A Companhia Hipotecária Piratini – CHP , instituição financeira com sede na Avenida Cristóvão Colombo, n.º 2.955, conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50.
“Instrução CVM 476”	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009.
“Instrução CVM 480”	A Instrução da CVM n.º 480, de 07 de dezembro de 2009.
“Instrução CVM 547”	A Instrução da CVM n.º 547, de 5 de fevereiro de 2014.
“Instrução CVM 625”	A Instrução da CVM n.º 625, de 14 de maio de 2020.
“Integralização 1”	A primeira integralização dos CRI, que será equivalente a, no mínimo, R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais).
“Integralização 2”	A segunda integralização dos CRI, que será equivalente a, no mínimo, R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais).
“Integralização 3”	A terceira integralização dos CRI, que será equivalente ao saldo do Valor do Principal da CCB, após a realização da Integralização, e Integralização 2 e descontos previstos na CCB.
“Integralizações”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Integralização 1; (ii) Integralização 2; e (iii) Integralização 3.
“Investidores Profissionais”	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30, quais sejam: (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez

	<p>milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30;</p> <p>(v) Fundos de investimento;</p> <p>(vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM;</p> <p>(vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e</p> <p>(viii) Investidores não residentes.</p>
“Investidores Qualificados”	<p>São aqueles definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, quais sejam:</p> <p>(i) Investidores Profissionais;</p> <p>(ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30;</p> <p>(iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e</p> <p>(iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.</p>
“Investimentos Permitidos”	<p>São os títulos, incluindo títulos públicos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Banco Itaú Unibanco S.A.</p>
“IOF”	<p>O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.</p>
“IPCA”	<p>O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.</p>
“IRRF”	<p>O Imposto de Renda Retido na Fonte.</p>
“ISS”	<p>O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.</p>

“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios descritos na Cláusula 3.1., e calculados de acordo com o disposto na Cláusula Quarta.
“Lei 10.931”	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
“Lei 11.101”	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
“Lei 12.846”	A Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013.
“Lei 13.476”	A Lei n.º 13.476, de 28 de agosto de 2017.
“Lei 13.874”	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“Lei 6.404”	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“LTV”	A todo tempo, a partir da primeira Data de Verificação e até a quitação integral das Obrigações Garantidas, o LTV deverá representar, no máximo, 70% (setenta por cento). Para fins de cálculo do LTV será utilizada a fórmula constante no anexo V da CCB.
“Medida Provisória 1.103”	A Medida Provisória n.º 1.103, de 15 de março de 2022.
“Medida Provisória 2.158-35”	A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
“Medida Provisória 2.200-2”	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Medida Provisória 983”	A Medida Provisória n.º 983, de 16 de junho de 2020.
“Obrigações Garantidas”	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por força de cada CCB e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, prêmios, multas e encargos, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de prêmios, bem como de juros e amortização

	<p>dos CRI, nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</p> <p>(iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;</p> <p>(iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação;</p> <p>(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da CCB, da CCI representativa dos Créditos Imobiliários e dos CRI; e</p> <p>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.</p>
“Oferta”	A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da qual os CRI serão objeto.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	<p>É, para os fins deste instrumento, qualquer:</p> <p>(i) Garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade;</p> <p>(ii) Ônus, real ou não, gravame, arrolamento; ou</p> <p>(iii) Ato, contrato ou instrumento acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.</p>
“Operação”	A presente operação financeira estruturada, que envolve a Emissão e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
“Ordem de Prioridade de	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os

Pagamentos	<p>recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios (observado o disposto na Cláusula 8.6.4), das Distribuições (quando aplicável, nos termos da Cláusula 7.5.2.), e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, conforme sejam devidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Pagamento das Despesas da Operação, e não pagas, incluindo, provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado; (ii) Recomposição dos Fundos, se aplicável e caso a Devedora não tenha honrado com a respectiva obrigação; (iii) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencidas e não pagas, se aplicável; (iv) Pagamento da parcela de Remuneração imediatamente vincenda; (v) Amortização ordinária da CCB, se aplicável no respectivo mês de acordo com o Cronograma de Pagamentos; e (vi) Amortização extraordinária compulsória da CCB, nos termos da cláusula quarta da CCB. <p>A amortização extraordinária compulsória também deve ocorrer em caso de descumprimento do LTV, nos termos da Cláusula 8.9. e com recursos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos da Cláusula 8.6, a qual será sempre de forma proporcional para cada Série dos CRI, sem ordem de preferência entre elas no recebimento dos recursos</p>
“Partes”	Os signatários deste instrumento.
“Participações”	A totalidade das quotas ou ações, conforme o caso, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora, bem como eventuais quotas ou ações, conforme o caso, que substituam ou venham a ser somadas às Participações já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta, incluindo todas as Distribuições.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos do artigo 9º da Lei 9.514, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação

	<p>dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado será composto por:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Créditos Imobiliários e CCB; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta Centralizadora; e (v) Quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os montantes dos Fundos.
“Período(s) de Capitalização”	<p>O intervalo de tempo que se inicia na:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive; ou (ii) Data de Pagamento da CCB imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento da CCB imediatamente subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.
“PIS”	A Contribuição ao Programa de Integração Social
“PMT”	Qualquer parcela mensal de Remuneração e/ou amortização programada dos CRI, nos termos do Cronograma de Pagamentos.
“Prazo de Colocação dos CRI”	O prazo de 6 (seis) meses contados da emissão, nos termos da Instrução CVM 476.
“Preço de Integralização”	O preço de integralização dos CRI estipulado na Cláusula 3.13.
“Prêmio de Pagamento Antecipado”	O prêmio a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee</i> , em caso de declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, de amortização extraordinária facultativa ou de liquidação antecipada facultativa do saldo devedor da CCB, nos termos do referido instrumento. Para fins de cálculo do Prêmio de Pagamento Antecipado será utilizada a fórmula constante no anexo V da CCB.
“Relatório de Medição”	O relatório de medição de obras realizadas no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado mensalmente pelo Agente de Medição, com base no cronograma físico-financeiro das obras. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do(s) Imóvel(is) Destinatário(s), do ponto de vista físico e financeiro e, conseqüentemente, para constatação da implementação de

	determinadas Condições Precedentes e para liberação de recursos à Devedora
“Relatório de Monitoramento”	O relatório mensal elaborado pelo Agente de Monitoramento, nos moldes do modelo constante do da CCB, para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Venda e Compra e Direitos Creditórios, nos termos deste instrumento.
“Relatório Semestral”	O relatório semestral a ser apresentado pela Devedora ao Agente Fiduciário, na forma constante da CCB, para fins de comprovação da Destinação de Recursos (Gastos Futuros).
“Remuneração”	A remuneração dos CRI, que tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1.
“Representantes”	As sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
“Resolução CMN 2.724”	A Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.724, de 31 de maio de 2000.
“Resolução CVM 17”	A Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
“Securitizadora” ou “Emissora”	A True Securitizadora S.A. , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“Sócios”	É cada pessoa física ou jurídica devidamente identificada na CCB e no Contrato de Alienação Fiduciária de Participações como fiduciante de Participações que detém na Sociedade, as quais são objeto da Alienação Fiduciária de Participações.
“Termo” ou “Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI”	São os Investidores Profissionais que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Unidades”	São as unidades pertencentes ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s), as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra. Esta definição engloba as unidades que: (i) já foram comercializadas; (ii) estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; (iii) que venham

	a integrar o estoque após distrato dos Contratos de Venda e Compra já celebrados e vigentes; e/ou (iv) para fins da Alienação Fiduciária de Imóveis, as futuras unidades autônomas que irão compor o(s) Imóvel(is) Destinatário(s), e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, de titularidade da Devedora. A Alienação Fiduciária de Imóveis passará a englobar as Unidades, em substituição à matrícula mãe, quando do desmembramento desta e consequente criação das matrículas individualizadas das Unidades.
“Valor da Cessão”	O valor devido pela Emissora à Cedente em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.
“Valor de Constituição do Fundo de Despesas”	É o valor de constituição e que deve existir no Fundo de Despesas, o qual será equivalente a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).
“Valor de Constituição do Fundo de Liquidez”	É o valor de constituição e que deve existir no Fundo de Liquidez, o qual será equivalente a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).
“Valor de Constituição do Fundo de Obras”	O valor equivalente ao saldo dos recursos da Integralização 1 após: (i) o pagamento das Despesas Iniciais; (ii) a constituição do Fundo de Despesas; e (iii) a constituição do Fundo de Liquidez.
“Valor do Principal”	O valor estipulado no item 2 da Seção II – “Características da Operação” do Quadro Resumo da CCB.
“Valor Mínimo de Venda”	É valor mínimo de venda pelo qual uma determinada Unidade pode ser vendida. Para fins de apuração do Valor Mínimo de Venda, adotam-se os critérios e as fórmulas constantes no anexo V da CCB.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O valor equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
“Valor Mínimo do Fundo de Liquidez”	O valor equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário de cada um dos CRI, estipulado na Cláusula 3.1.

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

- (iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) Referências a este ou a qualquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências à Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;
- (viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (x) Os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";
- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras deste instrumento, exceto no caso de

incongruências, diferenças ou discrepâncias com os termos da CCB, quando prevalecerão os termos da referida Cédula.

SEÇÃO III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – APROVAÇÃO

1.1. Aprovação Societária. A Emissão e a Oferta foram aprovadas, nos termos do Estatuto Social da Emissora e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 1º de novembro de 2018, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 22 de novembro de 2018 sob n.º 541.253/18-9 e publicada no DCI em 28 de novembro de 2018 e no DOESP em 28 de novembro de 2018, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16 do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite de R\$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

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

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

2.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários foram cedidos à Emissora e o pagamento do Valor da Cessão correspondente será realizado pela Emissora após verificação e atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes, conforme previsto na CCB.

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

2.5. Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total de R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão.

2.6. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação.

2.6.1. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Emissora, em

conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) Constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, sem prejuízo do disposto na seção Fatores de Risco constante deste Termo de Securitização;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.6.2. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários

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

2.8. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.8.1. A Instituição Custodiante, para fins do disposto na Resolução CVM 60 é a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada.

2.8.2. Os documentos comprobatórios da existência dos Créditos Imobiliários deverão ser mantidos pela Instituição Custodiante, que será fiel depositária com as funções de:

- (i) Receber os documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários;

- (ii) Fazer a custódia e guarda dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e
- (iii) Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos comprobatórios da existência dos Créditos Imobiliários.

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

2.9. Procedimentos de Administração, Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas na CCB.

2.9.1. As atribuições de controle e dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicável, na CCB e no Contrato de Cessão.

2.9.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

2.9.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.10. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

2.11. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:

- (i) *Emissor da CCI.* Emissora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Devedora;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados.* O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) descritos na CCB;
- (iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) está(ão) registrado(s).* O(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis indicado na CCB;
- (v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Destinatário(s).* A(s) matrícula(s) indicada(s) na CCB;
- (vi) *Situação do Registro.* O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) está(ão) devidamente formalizado(s) e registrado(s) na(s) respectiva(s) matrícula(s);
- (vii) *Emissora e Titular da CCI.* Emissora;
- (viii) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais), observado o disposto na CCB;

- (ix) *Atualização Monetária.* Os Créditos Imobiliários serão atualizados mensalmente, pela variação acumulada do IPCA;
- (x) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Sobre os Créditos Imobiliários incidirão juros remuneratórios equivalentes a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, nos termos da CCB; e
- (xi) *Assentamento do ato pelo qual os Créditos Imobiliários foram cedidos.* O Contrato de Cessão será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, nos termos do Contrato de Cessão.

2.12. Liberação dos Recursos. Cada Integralização somente será realizada quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (ou de sua dispensa, via Assembleia, conforme o caso), nos termos da CCB. Os recursos oriundos de cada Integralização dos CRI serão depositados na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, onde o Valor da Cessão será desembolsado e, então, liberado, pela Emissora à Devedora, em tranches, de acordo com a regras estabelecidas na CCB.

CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA E DISTRIBUIÇÃO

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

Características	502ª Série	503ª Série	504ª Série
Emissão:	1ª	1ª	1ª
Série:	502ª	503ª	504ª
Quantidade de CRI:	6.500 (seis mil e quinhentas) unidades.	6.500 (seis mil e quinhentas) unidades.	2.500 (duas mil e quinhentas) unidades.
Forma:	Nominativo e Escritural.	Nominativo e Escritural.	Nominativo e Escritural.
Valor Total da Emissão:	R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais).	R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais).	R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais).
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Prazo da Emissão de CRI:	1.092 (mil e noventa e dois) dias corridos contados da Data de Emissão.	1.092 (mil e noventa e dois) dias corridos contados da Data de Emissão.	1.092 (mil e noventa e dois) dias corridos contados da Data de Emissão.
Atualização Monetária:	Atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.	Atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.	Atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.
Juros Remuneratórios:	10,50 % (dez inteiros e cinquenta décimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	10,50 % (dez inteiros e cinquenta décimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	10,50 % (dez inteiros e cinquenta décimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Periodicidade de Pagamento de Amortização Programada:	Mensal, conforme disposto no Anexo I.	Mensal, conforme disposto no Anexo I.	Mensal, conforme disposto no Anexo I.
Periodicidade de Pagamento de	Mensal, de acordo com as Datas de Pagamento	Mensal, de acordo com as Datas de Pagamento	Mensal, de acordo com as Datas de Pagamento

Remuneração:	indicadas no Anexo I.	indicadas no Anexo I.	indicadas no Anexo I.
Período de Carência:	Conforme Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I, e o primeiro pagamento de amortização programada deve ocorrer em 24 de janeiro de 2024 e os demais de acordo com o cronograma do Anexo I	Conforme Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I, e o primeiro pagamento de amortização programada deve ocorrer em 24 de janeiro de 2024 e os demais de acordo com o cronograma do Anexo I	Conforme Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I, e o primeiro pagamento de amortização programada deve ocorrer em 24 de janeiro de 2024 e os demais de acordo com o cronograma do Anexo I.
Primeiro Pagamento de Amortização Programada:	24 de Janeiro de 2024	24 de janeiro de 2024	24 de janeiro de 2024
Primeiro Pagamento da Remuneração:	25 de abril de 2022	25 de abril de 2022	25 de abril de 2022
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica:	B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.		
Data de Emissão dos CRI:	24 de março de 2022		
Data de Vencimento:	24 de março de 2025	24 de março de 2025	24 de março de 2025
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar de o pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios. Todos os encargos serão revertidos, pela Emissora, em benefício dos Titulares dos CRI, e deverão ser, na seguinte ordem: (i) destinados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos; e (ii) rateados entre os Titulares dos CRI, observada sua respectiva participação no valor total da Emissão, ressalvados erros e/ou falhas de terceiros envolvido na operacionalização dos pagamentos em que a Emissora não poderá ser responsabilizada		
Local de Emissão:	São Paulo – SP.		
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.		
Atraso no Recebimento dos Pagamentos	O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.		

Regime Fiduciário:	Sim.
Coobrigação da Emissora:	Não há.
Subordinação:	Não há.
Garantias dos Créditos Imobiliários:	(i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundo(s).
Garantia Flutuante:	Não.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Fatores de Riscos	Conforme Anexo XI.
Classificação Anbima:	I. Categoria: Corporativo II. Concentração: Concentrado III. Tipo de segmento: Apartamentos ou casas IV. Tipo de contrato com lastro: valores mobiliários representativos de dívida;

3.2. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA, sendo a liquidação financeira por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, observado que a distribuição primária será realizada pelo Coordenador Líder.

3.3. Oferta dos CRI. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, coordenada pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, tendo como público-alvo Investidores Profissionais.

3.4. Forma de Distribuição dos CRI. A distribuição dos CRI é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476 devendo ser registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único e do artigo 12 do Código ANBIMA e das normas estabelecidas nas “Regras e Procedimentos para Envio de Informações para a Base de Dados n.º 04, de 03 de junho de 2019, com as alterações introduzidas pelas Regras e Procedimentos n.º 07/21” da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

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

3.4.2. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, no ato da subscrição, declaração atestando que:

- (i) Estão cientes que a Oferta não foi registrada na CVM;
- (ii) Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e
- (iii) São Investidores Profissionais, nos termos definidos neste instrumento e na legislação aplicável.

3.5. Restrições de Negociação. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados

de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular dos CRI e apenas entre Investidores Qualificados.

3.6. Início da Oferta. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta será informado pela Emissora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores.

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

3.8. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, a critério da Emissora, sendo cancelados os CRI não distribuídos.

3.8.1. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e observado o operacional da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, os investidores podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem:

- (i) Receber a totalidade dos CRI por eles subscritos;
- (ii) Receber a quantidade proporcional de CRI entre o número de CRI efetivamente distribuído e o número de CRI ofertado; ou
- (iii) Cancelar o investimento e não permanecer na Oferta.

3.8.2. Diante da hipótese prevista na Cláusula 3.8., a Emissora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente Termo de Securitização, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída

3.9. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário.

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

3.11. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

3.11.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

3.11.2. Caso os CRI deixem de ser eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED).

3.12. Prazo de Colocação. A subscrição dos CRI deve ser realizada no Prazo de Colocação dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476. Caso o Prazo de Colocação dos CRI seja prorrogado, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação referida no artigo 8º, da Instrução CVM 476 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento, conforme o caso. O prazo máximo de colocação dos CRI será até 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta, conforme definido no artigo 7º-A da Instrução CVM 476.

3.13. Integralização. Os CRI serão integralizados no ato da subscrição, na respectiva Data de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização, conforme disposições do Boletim de Subscrição e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e neste Termo de Securitização, devendo a respectiva Data de Integralização constar do respectivo Boletim de Subscrição.

3.14. Preço de Integralização. O preço de integralização dos CRI será correspondente (i) ao Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário atualizado acrescido da Remuneração, calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a Data de Integralização em questão.

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

3.16. Destinação de Recursos – Regras Gerais. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão utilizados, integral e exclusivamente, para o custeio das despesas de natureza imobiliária residencial, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma do(s) Imóvel(is) Destinatário(s), especificamente por meio da Destinação de Recursos (Gastos Futuros), nos termos desta Cláusula.

3.16.1. A Devedora se comprometeu, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da CCB, exclusivamente conforme o estipulado na referida Cédula.

3.16.2. O percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) poderá ser alterado, sendo certo, no entanto, que qualquer alteração dos referidos percentuais deve ser formalizada por meio de aditamento a este instrumento, bem como de aditamento a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário.

3.16.3. Devedora declarou que, excetuados os recursos obtidos por meio da Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

3.16.4. A Devedora autorizou a Emissora e o Agente Fiduciário a fiscalizarem a Destinação de Recursos, a qualquer tempo, por força de solicitação expedida por órgãos públicos, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

3.16.5. Adicionalmente ao disposto acima, nos termos da CCB, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de autoridades ou órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar à Emissora e ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia

dos Documentos Comprobatórios (Destinação) que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos.

3.16.6. A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados por eles para este fim, o acompanhamento físico de quaisquer obras, estando tal fiscalização, quando aplicável, restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos relatórios e documentos previstos na CCB para esse fim. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações eventualmente fornecidas pela Devedora a respeito de qualquer acompanhamento físico da Destinação de Recursos.

3.16.7. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da CCB para Destinação de Recursos pela análise dos Documentos Comprobatórios (Destinação) fornecidos pela Devedora, nos termos da CCB.

3.16.8. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Operação em observância à Destinação de Recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio de relatórios e documentos referidos nesta Cláusula Segunda (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário ficará desobrigado da responsabilidade de verificação da Destinação de Recursos

3.16.9. A Devedora se obrigou, nos termos da CCB, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida na CCB, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Emissora, dos Titulares dos CRI e/ou do Agente Fiduciário.

3.16.10. O valor da indenização prevista acima está limitado, em qualquer circunstância ao Valor do Principal desembolsado, acrescido (i) da Remuneração, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável; e (iii) demais prêmios previstos nos Documentos da Operação.

3.16.11. *Destinação de Recursos (Gastos Futuros)*. Os recursos líquidos captados por meio da Operação para a Destinação de Recursos (Gastos Futuros) deverão ser destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) até a Data de Vencimento, conforme o Cronograma de Destinação, observado o disposto abaixo.

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

3.16.13. A Devedora enviará ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, semestralmente, no último Dia Útil dos meses de março e setembro, Relatório Semestral com descrição detalhada e exaustiva da Destinação de Recursos (Gastos Futuros), descrevendo os valores e percentuais destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) aplicado no respectivo período, juntamente com os

respectivos Documentos Comprobatórios (Destinação).

3.16.14. A Devedora se comprometeu a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Emissora, até o 60º (sexagésimo) dia anterior à Data de Vencimento, os Documentos Comprobatórios (Destinação) que atestem a aplicação integral dos recursos oriundos da Operação em observância à Destinação de Recursos.

CLÁUSULA QUARTA – REMUNERAÇÃO

4.1. Remuneração. A Remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado, desde a primeira Data de Integralização.

4.2. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado pela variação do IPCA, calculada *pro rata temporis* por dias corridos, a partir da primeira Data de Integralização.

4.3. Cálculo da Remuneração. A Remuneração dos CRI será devida nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, e será calculada de acordo com a respectiva fórmula constante do Anexo IX.

4.3.1. Os recursos recebidos como produto do pagamento de Remuneração deverão ser aplicados pela Emissora de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

CLÁUSULA QUINTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE TOTAL DOS CRI

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

5.2. Cálculo da Amortização. As parcelas de amortização do Valor do Nominal Unitário atualizado serão calculadas de acordo com a respectiva fórmula constante do Anexo IX.

5.3. Cronograma de Pagamentos. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do Anexo I e poderá ser alterado pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

5.3.1. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo de Securitização.

5.4. Amortização Extraordinária e Resgate Total dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente ou resgatados (conforme o caso) com todo e qualquer recurso oriundo dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e das Distribuições (quando aplicável, nos termos da Cláusula 7.5.2.), inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, nas respectivas Datas de Pagamento.

5.4.1. A Devedora terá faculdade de realizador a amortização extraordinária facultativa, ou a liquidação antecipada facultativa, conforme o caso, da CCB. As regras e condições que devem ser observadas para que a Devedora possa realizar a amortização extraordinária facultativa, ou a liquidação antecipada facultativa, conforme o caso, da CCB, incluindo o Prêmio de Pagamento Antecipado, estão dispostas na referida Cédula.

5.4.2. Os recursos recebidos pela Emissora no respectivo mês de arrecadação em decorrência

do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios serão utilizados pela Emissora para a amortização extraordinária ou resgate antecipado total dos CRI no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento, alcançando, primeiramente, todos os CRI, e observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

5.4.3. Os CRI e seu valor de principal serão amortizados extraordinariamente (ou, conforme o caso, resgatados antecipadamente), observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, nas hipóteses de qualquer tipo de pagamento antecipado, cujos recursos serão recebidos pela Emissora na Conta Centralizadora que, então, adotará as providências conforme dispostas neste Termo de Securitização.

5.4.4. A Emissora deverá informar a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização extraordinária ou resgate antecipado total dos CRI, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

5.5. Cálculo do Resgate Total dos CRI. O cálculo do resgate total dos CRI será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante do Anexo IX.

CLÁUSULA SEXTA – ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

6.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Observado o disposto na CCB a esse respeito, os valores depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, devem ser aplicados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS

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

7.2. Disposições Comuns à Todas as Garantias. As disposições previstas nesta Cláusula 7.2. e seguintes se aplicam a todas as Garantias.

7.2.1. Em decorrência do Contrato de Cessão, as Garantias serão constituídas diretamente em favor da Emissora, que passou a ser a “Credora”, nos termos da CCB, após a celebração do referido instrumento.

7.2.2. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas no prazo estipulado no respectivo Contrato de Garantia. Para esse fim, todas as medidas necessárias para a efetiva constituição da respectiva Garantia, conforme determinadas no respectivo Contrato de Garantia, devem ter sido concluídas no prazo ali estipulado, observada a possibilidade de eventuais prorrogações previstas nos referidos contratos.

7.2.3. As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia (o que vale, inclusive, para Garantias fiduciárias), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, observado o disposto nos Documentos da Operação.

7.2.4. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Emissora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia.

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

7.2.6. Em caso de declaração de vencimento antecipado, a Emissora continuará tendo o direito ao recebimento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e das Distribuições, bem como poderá executar qualquer das Garantias, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto neste instrumento e no respectivo Contrato de Garantia, sendo certo que, especificamente no caso da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, aplicar-se-á o disposto nos artigos 18 a 20 da Lei 9.514, de forma que, para essa Garantia, eventual excussão/execução não dependeria da efetiva declaração do vencimento antecipado.

7.2.7. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Emissora e em benefício dos Titulares dos CRI, ficando ainda estabelecido, que, desde que observados os procedimentos previstos nos Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independe de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

7.2.8. Nos termos da CCB e demais Documentos da Operação, caberá unicamente à Emissora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Emissora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

7.2.9. A Devedora e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do(s) Fundo(s), ou ainda, solicitar à Emissora que utilize os recursos do(s) Fundo(s) para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

7.2.10. A excussão de alguma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou executar, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

7.2.11. Caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outro Fundo e/ou, até, para o pagamento das Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação. Essa

hipótese não altera em qualquer aspecto as obrigações da Devedora em cumprir suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias, tais como a obrigação de recomposição dos Fundos, conforme regras estipuladas abaixo, e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas.

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

7.2.13. Nos termos da CCB, correrão por conta da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, para:

- (i) A excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;
- (ii) O exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;
- (iii) Formalização das Garantias; e
- (iv) Pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

7.2.14. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Emissora possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho indicado pela Emissora.

7.2.15. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe de saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no parágrafo 2º do artigo 19 da Lei 9.514.

7.2.16. Os recursos que sobejarem, após a integral e inequívoca quitação de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI e da totalidade das Obrigações Garantidas, deverão ser liberados em favor da Devedora, líquidos de tributos, na Conta da Devedora, nos termos do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

7.3. Aval. O(s) Avalista(s) constitui-se(constituíram-se), nos termos da CCB e do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora por todas as Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, sendo certo que as demais regras e condições aplicáveis ao Aval estão dispostas na CCB.

7.3.1. O(s) Avalista(s) declarou(declararam) estar(em) devidamente autorizado(s) a constituir o Aval nos termos da CCB, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida Garantia, caso esta CCB venha a ser executada.

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

7.3.3. As obrigações decorrentes da CCB serão cumpridas pelo(s) Avalista(s) mesmo que o adimplemento destas não for exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

7.3.4. O Aval prestado nos termos da CCB considera-se prestado a título oneroso, uma vez que determinado(s) Avalista(s) é(são) Sócio(s) da Devedora, de forma que possui(possuem) interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

7.3.5. O(s) Avalista(s) reconheceu(eram), nos termos da CCB, que: (i) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações na CCB e não suspenderá qualquer ação movida pela Emissora; (ii) deverá(ão) pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos na CCB sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e (iii) após o pagamento do saldo devedor à Emissora, deverá(ão), se assim desejar(em), habilitar seu crédito contra a Devedora na recuperação judicial deste último e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Emissora.

7.3.6. O(s) Avalista(s) poderá(ão) ser demandado(s) até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

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

7.4. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela alienação fiduciária do(s) Imóvel(is) Garantia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o disposto abaixo.

7.4.1. A Emissora, na qualidade de fiduciária da Alienação Fiduciária de Imóveis, autorizou a Devedora a executar as obras de desenvolvimento e construção no(s) Imóvel(is) Garantia e se comprometeu a celebrar qualquer instrumento ou declaração necessário exclusivamente para esse fim, desde que não afete as Garantias constituídas em favor da Emissora.

7.4.2. Em caso de descumprimento de obrigação pela Devedora e/ou pelos Garantidores, não sanada no prazo estipulado para tanto (se aplicável), a Emissora poderá executar a Alienação Fiduciária de Imóveis, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no respectivo Contrato de Garantia

7.5. Alienação Fiduciária de Participações. A Operação contará com a garantia real representada pela alienação fiduciária das Participações, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações, observado o disposto abaixo.

7.5.1. A partir da data de celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações, os recursos oriundos das Distribuições, presentes e futuros, serão integral e exclusivamente pagos aos Sócios, como normalmente feito antes da referida celebração.

7.5.2. Sem prejuízo do acima disposto, uma vez descumprida qualquer obrigação assumida pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores nos Documentos da Operação, os recursos oriundos das Distribuições devem, imediatamente, passar a ser depositados na Conta Centralizadora para que sejam utilizados, pela Emissora, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, até que o respectivo descumprimento seja devidamente sanado.

7.5.3. Na hipótese prevista na Cláusula 7.5.2., caso quaisquer recursos oriundos das Distribuições sejam direcionados aos respectivos Sócios, em conta diversa à Conta Centralizadora, estes se obrigam a repassar os referidos recursos à Emissora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido, mediante depósito na Conta Centralizadora. Sendo certo que, na hipótese de atraso no repasse aqui previsto os respectivos Sócios estarão sujeitos às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas na CCB, inclusive Encargos Moratórios e, eventualmente, o vencimento antecipado da CCB.

7.5.4. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, eventuais recursos oriundos das Distribuições remanescentes na Conta Centralizadora deverão ser devolvidos, pela Emissora, à Devedora, líquidos de tributos, por meio depósito na Conta da Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento.

7.5.5. As Partes concordam que, a partir da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações e até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente quitadas, os direitos de voto dos Sócios deverão observar o quanto disposto no referido instrumento.

7.5.6. Em caso de descumprimento de obrigação pela Devedora e/ou pelos Garantidores, não sanada no prazo estipulado para tanto (se aplicável), a Emissora poderá executar a Alienação Fiduciária de Participações, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no respectivo Contrato de Garantia.

7.6. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A operação contará com a garantia real representada pela cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, observado o disposto na CCB e no referido Contrato de Garantia.

7.6.1. A partir da data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão integral e diretamente pagos na Conta Centralizadora, e utilizados de acordo com o disposto na Cláusula Oitava.

7.6.2. Sem prejuízo do acima disposto, a partir da presente data, o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverá ser aditado periodicamente, nos prazos e na forma estabelecidos no referido instrumento, para refletir a atualização de lista de Direitos Creditórios no período, seja pela exclusão de Direitos Creditórios e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios que passem fazer parte da referida Garantia.

7.6.3. Em caso de descumprimento de obrigação pela Devedora e/ou pelos Garantidores, não sanada no prazo estipulado para tanto (se aplicável), a Emissora poderá executar a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no respectivo Contrato de Garantia

7.7. Fundo de Despesas. Nos termos da CCB, a Devedora e a Emissora concordaram em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos retidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI a serem disponibilizados à Devedora, em montante equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Despesas.

7.7.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Emissora para cobrir o pagamento das Despesas da Operação por parte da Devedora durante o prazo da Operação.

7.7.2. Os recursos do Fundo de Despesas somente podem ser utilizados para os fins desta Cláusula, e apenas por decisão da Emissora. Dessa forma, a Devedora não terá poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

7.7.3. Sem prejuízo da recomposição do Fundo de Despesas, com os recursos de cada Integralização existentes na Conta Centralizadora, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição do Valor do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação acima estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Devedora, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas na CCB, inclusive Encargos Moratórios e, eventualmente o vencimento antecipado da CCB.

7.7.4. A Devedora e os Garantidores não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer pagamentos devidos em razão de descumprimentos ou atrasos ocorridos por culpa exclusiva da Emissora, razão pela qual, eventual necessidade de recomposição de um Fundo de Despesas oriunda de tais descumprimentos ou atrasos não integrarão as obrigações da Devedora e/ou dos Garantidores previstas nesta Cláusula.

7.7.5. Caso a Emissora constate, que existem excedentes no Fundo de Despesas, ou seja, que o montante existente no referido Fundo é superior aos valores necessários para pagamento das Despesas da Operação, estes recursos poderão ser integralmente utilizados pela Emissora de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

7.8. Fundo de Liquidez. Nos termos da CCB, a Devedora e a Emissora concordaram em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Liquidez, o que será feito com recursos retidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI a serem disponibilizados à Devedora, em montante equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Liquidez.

7.8.1. Os recursos do Fundo de Liquidez serão utilizados pela Emissora para o pagamento das parcelas de Remuneração mensais, devidas no âmbito da CCB, até o 15º (décimo quinto) mês contado da Data de Emissão, bem como para cobrir eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação.

7.8.2. Os recursos do Fundo de Liquidez somente podem ser utilizados para os fins desta Cláusula e apenas por decisão da Emissora. Dessa forma, a Devedora não terá poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

7.8.3. Sem prejuízo da constituição e complementação do Fundo de Liquidez com os recursos de cada Integralização existentes na Conta Centralizadora, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Liquidez venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Liquidez (e sempre e quando a recomposição necessária não ocorra nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos), a Devedora estará obrigada depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do Valor do Fundo de Liquidez, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação acima estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária

pela Devedora, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas na CCB, inclusive Encargos Moratórios e, eventualmente o vencimento antecipado da CCB.

7.8.4. Uma vez decorrido o prazo previsto na Cláusula 7.8.1., a Emissora deverá encerrar o Fundo de Liquidez. Após o encerramento, caso a Emissora constate que ainda existem recursos no referido Fundo estes recursos deverão ser integralmente utilizados pela Emissora de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

7.8.5. Adicionalmente ao disposto na Cláusula 7.8., e nos termos da CCB, o Fundo de Liquidez será complementado com R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) adicionais descontados da Integralização 2, quando esta ocorrer, assim como será, se necessário, recomposto com recursos da Integralização 3, mas apenas até limite do Valor Mínimo do Fundo de Liquidez.

7.9. Fundo de Obras. Nos termos da CCB, a Devedora e a Emissora concordaram em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, com recursos retidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos da Integralização 1, em montante equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Obras, bem como concordaram em complementar o Fundo de Obras com os recursos das demais Integralizações.

7.9.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas ao desenvolvimento do(s) Imóvel(is) Destinatário(s), por meio sua liberação, em tranches, de acordo com o disposto nesta Cláusula 7.9. e seguintes.

7.9.2. O Agente de Medição será responsável pela medição mensal da evolução das obras do(s) Imóvel(is) Destinatário(s). Para isso, o Agente de Medição deverá realizar a medição financeira e física das obras em periodicidade mensal, emitindo o respectivo Relatório de Medição, que sempre deverá ser entregue à Devedora, com cópia à Emissora, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.

7.9.3. A liberação dos recursos do Fundo de Obras, ocorrerá mensalmente, por meio de transferência dos respectivos recursos para a Conta da Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva Data de Pagamento.

7.9.4. O valor de cada liberação de recursos do Fundo de Obras estará limitado ao valor de reembolso de despesas referentes ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s), já incorridas pela Devedora, na proporção dos valores já utilizados nas obras de desenvolvimento do(s) Imóvel(is) Destinatário(s), conforme atestados pelo Agente de Medição no Relatório de Medição.

7.9.5. Ademais, as Partes desde já concordam que nenhuma liberação de recursos do Fundo de Obras será disponibilizada à Devedora caso: (i) qualquer uma das respectivas Condições Precedentes não estiver implementada; (ii) o LTV esteja descumprido; e/ou (iii) haja divergências na evolução de obras em relação ao previsto no Cronograma de Obras.

7.9.6. A Emissora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no Relatório de Medição.

7.9.7. A qualquer tempo e a exclusivo critério da Emissora, o Agente de Medição contratado poderá ser substituído por outras empresas especializadas, de escolha da Emissora, desde que não haja atraso nas liberações do Fundo de Obras e/ou no andamento das obras em razão dessa

substituição.

7.9.8. As Partes concordam que, após a comprovação da conclusão das obras a serem realizadas no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), conforme atestada pelo Agente de Medição no Relatório de Medição, bem como pela apresentação do respectivo Habite-se do(s) referido(s) imóvel(is), eventual saldo existente no Fundo de Obras será integralmente utilizado, pela Emissora, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

CLÁUSULA OITAVA – VENDA DAS UNIDADES, GESTÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS E LTV

8.1. Mecânica de Vendas. A Devedora terá a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas na CCB.

8.1.1. A Emissora não será obrigada a comparecer aos Contratos de Venda e Compra das Unidades ou aos contratos de financiamento de aquisição de Unidades, a ser celebrado entre instituição financeira de primeira linha e o respectivo comprador da Unidade, entretanto, a Devedora deve assegurar que: (i) todos os Contratos de Venda e Compra celebrados contenham as cláusulas padronizadas nos termos da CCB.; e (ii) todos contratos de financiamentos celebrados contenham disposição inequívoca de que todo e qualquer valor relacionado ao financiamento da venda das respectivas Unidades, especialmente o repasse) deve necessariamente ser pago na Conta Centralizadora, de forma que o Adquirente e a instituição financeira tenham ciência inequívoca de que o respectivo pagamento somente será considerado válido se assim realizado, inclusive para fins de baixa da garanti.

8.1.2. Adicionalmente, a Emissora e o Agente de Monitoramento deverão receber cópia de todos os Contrato de Venda e Compra ou contratos de financiamento celebrados, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da sua celebração e, caso não receba, ou ainda, caso, a qualquer momento e por qualquer meio, constate que o disposto nesta Cláusula, não foi observado em um determinado contrato de financiamento, a Emissora poderá interpretar esse fato como um descumprimento de obrigação por parte da Devedora, sujeito às respectivas consequências previstas na CCB, incluindo aquelas da cláusula 1.11. da CCB.

8.2. Valor Mínimo de Venda. Nos termos da CCB, o valor da venda de cada uma das Unidades será apurado pelo Agente de Monitoramento e deverá ser igual ou superior ao Valor Mínimo de Venda, observado que, se por qualquer razão a venda de alguma Unidade ocorrer em valor inferior ao Valor Mínimo de Venda, a Devedora deverá complementar, com recursos próprios, a diferença entre o valor efetivo da venda e o Valor Mínimo de Venda.

8.3. Gestão dos Direitos Creditórios. Após a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, seguirá sob responsabilidade da Devedora.

8.3.1. Sem prejuízo do disposto acima, o Agente de Monitoramento será responsável por acompanhar e monitorar a gestão dos Direitos Creditórios, e para tanto, exercerá as atribuições principais estipuladas na CCB.

8.4. Liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis sobre Unidades. A Devedora poderá requerer à Emissora a liberação da respectiva Alienação Fiduciária de Imóveis que recai sobre as Unidades, sendo certo que, para que o procedimento de liberação Alienação Fiduciária de Imóveis seja realizado, a Devedora deverá enviar à Emissora requerimento solicitando a liberação da respectiva Alienação Fiduciária de Imóveis,

observando as regras da CCB para tanto.

8.5. Cobrança dos Direitos Creditórios. A cobrança ordinária e extraordinária dos Direitos Creditórios será realizada pela Devedora, sempre para pagamento dos Direitos Creditórios na Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

8.6. Utilização dos Direitos Creditórios. Após a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os Direitos Creditórios, presentes e futuros, deverão ser integralmente depositados na Conta Centralizadora, e utilizados pela Emissora de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

8.6.1. Até a emissão do “Habite-se” do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) ou até que o saldo devedor do respectivo Contrato de Venda e Compra atinja o nível de 50% (cinquenta por cento) do saldo corrigido do referido contrato, conforme apurado pelo Agente de Monitoramento e informado à Securitizadora (o que ocorrer primeiro):

- (i) 20% (vinte por cento) dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios existentes na Conta Centralizadora, serão obrigatoriamente destinados, pela Emissora, exclusivamente, à amortização extraordinária compulsória da CCB, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos; e
- (ii) 80% (oitenta por cento) dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios existentes na Conta Centralizadora, serão devolvidos à Devedora, sempre e quando a Devedora e os Garantidores estejam adimplentes com todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação, o que deverá ocorrer por meio de transferência dos referidos recursos da Conta Centralizadora para a Conta da Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva Data de Pagamento; e

8.6.2. Após a emissão do “Habite-se” do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) ou a partir do momento em que o saldo devedor corrigido do respectivo Contrato de Venda e Compra tiver atingido nível inferior a 50% (cinquenta por cento) do saldo do referido contrato (o que ocorrer primeiro), a totalidade dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios existentes na Conta Centralizadora, será obrigatoriamente destinada, pela Emissora, exclusivamente, à amortização extraordinária compulsória da CCB, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

8.6.3. Sem prejuízo do acima disposto, na hipótese de descumprimento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou dos Garantidores assumidas nos Documentos da Operação, a Emissora poderá utilizar a totalidade dos Direitos Creditórios existentes na Conta Centralizadora para fazer frente a referidas obrigações pecuniárias descumpridas, até que tais obrigações estejam sanadas.

8.6.4. Adicionalmente, e sem prejuízo do estipulado nas Cláusulas 8.6.1. e 8.6.2., 30% (trinta por cento) dos recursos oriundos de eventual venda de uma Unidade realizada à vista serão sempre utilizados diretamente para a amortização extraordinária compulsória da CCB.

8.7. Pagamento Indevido e Obrigação de Repasse. Caso quaisquer recursos oriundos dos Direitos Creditórios sejam recebidos pela Devedora, em conta diversa à Conta Centralizadora, a Devedora se obriga a repassar os referidos recursos à Emissora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento indevido, mediante depósito na Conta Centralizadora. Sendo certo que, na hipótese de atraso no repasse aqui previsto, a Devedora estará sujeita às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas na CCB, inclusive Encargos Moratórios e, eventualmente, o vencimento antecipado da CCB.

8.8. LTV. A Emissora será responsável por verificar o cumprimento do LTV, no mínimo, uma vez por mês, na Data de Verificação, sem prejuízo de verificações realizadas em outras datas que não sejam Datas de Verificação, a exclusivo critério da Emissora, nos termos da CCB.

8.9. Descumprimento de LTV. Caso seja verificado pela Emissora, nas respectivas Datas de Verificação, o descumprimento do LTV, a Emissora poderá tomar as seguintes medidas:

- (i) Utilizar a totalidade dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, no respectivo mês de verificação, para amortização extraordinária compulsória, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos; ou
- (ii) Caso os recursos oriundos dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora no respectivo mês, sejam insuficientes para reestabelecer o LTV, a Emissora deverá notificar a Devedora para que realize o depósito, na Conta Centralizadora, de recursos próprios em montante suficiente para reestabelecer integralmente o LTV.

8.9.1. A recomposição prevista no item (ii) acima, deverá ser realizada, pela Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação mencionada acima.

8.9.2. Sem prejuízo do acima disposto, caso seja constatado, a qualquer tempo, que o LTV foi descumprido, por 2 (duas) vezes consecutivas, tal ocorrência implicará em um Evento de Vencimento Antecipado

CLÁUSULA NONA – VENCIMENTO ANTECIPADO

9.1. Eventos de Vencimento Antecipado da CCB. As obrigações da Devedora constantes da CCB poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência de qualquer das hipóteses identificadas na CCB como “Eventos de Vencimento Antecipado”.

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

9.1.2. Caso a Assembleia mencionada acima, seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela declaração do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, dos CRI, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste Termo de Securitização para tanto, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a declaração do vencimento antecipado.

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

9.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado da CCB pela Assembleia, a Devedora deverá efetuar o pagamento do Valor do Principal não amortizado, acrescido da Remuneração, calculado *pro rata temporis* desde da primeira Data de Desembolso, ou última Data de

Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido do Prêmio de Pagamento Antecipado, bem como eventuais penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da CCB, incluindo multas e despesas, no prazo e forma estipulados na referida Cédula.

9.2.1. Eventual atraso no pagamento previsto acima sujeitará a Devedora ao pagamento dos respectivos Encargos Moratórios.

CLÁUSULA DEZ – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviar ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o último dia de 30 (trinta) de junho de cada ano;
- (iii) Informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iv) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
 - (a) Em até 90 (noventa) dias contados do término de cada exercício social, e dentro de 10 (dez) Dias Úteis, quando solicitado, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b) Dentro de 90 (noventa) dias contados do término de cada exercício social ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independente;
 - (c) Dentro de 90 (noventa) dias contados do término de cada exercício social ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Devedora e dos Garantidores, ou a Declaração de Imposto de Renda dos Garantidores pessoa física, conforme aplicável;
 - (d) Dentro de 2 (dois) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por

meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

- (e) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI;
- (f) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias; e
- (v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Instrução CVM 480;
- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (x) Não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xii) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que

possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

- (xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xv) Manter:
 - (a) Válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b) Seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei 6.404, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
 - (c) Em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xvi) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xvii) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xviii) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (xix) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário; e
- (xx) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência.

10.2. Declarações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela

prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.

10.2.1. A Emissora neste ato declara que:

- (i) É uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) Está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) Os representantes legais que assinam este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, das Garantias e da Conta Centralizadora;
- (v) Conforme o Contrato de Cessão, a Cedente é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários;
- (vi) Os Créditos Imobiliários representados pela CCI e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vii) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (viii) Não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (ix) Este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (x) A celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações:

- (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada;
 - (c) Não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e
 - (d) Não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (xi) Cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei 12.846, conforme alterada, na medida em que:
 - (a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;
 - (b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e
 - (c) Abstem-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (xii) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado;
- (xiii) Assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (xiv) Não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos aos investidores;
- (xv) Assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xvi) Assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela sejam registrados e atualizados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e
- (xvii) Assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiam a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.

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

CLÁUSULA ONZE – PATRIMÔNIO SEPARADO E SUA ADMINISTRAÇÃO

11.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

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

11.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

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

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

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

11.5. Responsabilidade da Devedora e da Emissora. A Emissora se obriga a arcar, por conta e ordem da Devedora, com as Despesas Iniciais cujo valor será retido do Valor do Principal da CCB a ser disponibilizado à Devedora, bem como as demais Despesas da Operação com os recursos disponíveis no Fundo de Despesas, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e a ANBIMA, emissão, custódia. Sendo certo que, despesas eventuais serão de responsabilidade da Devedora, conforme listadas na CCB, incluindo, mas não se limitando, aos custos de registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e despesas com a avaliação das Garantias.

11.6. Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, e da Medida Provisória 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas

pelos Titulares dos CRI, as mesmas deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

11.7. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições da CCB, do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.

11.7.1. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora de acordo com a melhor opção de investimento disponível, a critério da Emissora, exclusivamente nos Investimentos Permitidos sem necessidade de autorização prévia.

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

11.7.3. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente e enviadas ao Agente Fiduciário no prazo de até 3 (três) meses contados do término do exercício social do Patrimônio Separado.

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

11.9. Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

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

11.10. Remuneração da Emissora. A Emissora fará jus ao recebimento mensal da taxa de administração, no valor de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) devendo a primeira parcela ser paga, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais serem pagas mensalmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI.

11.10.1. A taxa de administração será reajustada pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se

necessário. A taxa de administração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o a Emissora ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão.

11.10.2. A taxa de administração será acrescida de ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

11.10.4. Em qualquer Reestruturação (conforme definida abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais dos Titulares dos CRI, ou enquanto os CRI estiverem sob hipótese de resgate antecipado obrigatório, será devida, pela Emissora à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Emissora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre a Securitizadora e a Emissora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo, R\$15.000,00 (quinze mil reais). O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora e também será arcado pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Securitizadora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Emissora.

CLÁUSULA DOZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. 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 da CCB e deste Termo de Securitização.

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

- (i) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) Aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) Está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (iv) A celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) Verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários e a constituição das Garantias, observando manutenção de sua suficiência e exequibilidade, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização;
- (vi) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;
- (vii) Exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (viii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (ix) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17 conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (x) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no respectivo Anexo;
- (xi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e
- (xii) Não possui qualquer relação com a Emissora, com a Cedente e/ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

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

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

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares 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 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) Diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) Acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) Ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias que recai sobre o(s) Imóvel(is) Garantia e o registro do registro da Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Participações e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes e do Contrato de Cessão e dos atos societários quando do registro nos Cartórios de Títulos e Documentos, Cartório de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Emissora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, segundo convencionados pelas partes nos instrumentos, as garantias poderão ser, em conjunto in/suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

- (xiii) Intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, da Devedora ou da Cedente conforme o caso;
- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) Calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvii) Fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares a comprovação de liquidação dos CRI em Circulação à época da extinção do Patrimônio Separado;
- (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxii) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo abaixo:
 - (a) Cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
 - (b) Alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Titulares dos CRI;
 - (c) Comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora (se houver) relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;

- (d) Quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em Circulação e saldo cancelado no período;
- (e) Resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período;
- (f) Constituição e aplicações dos Fundos ou de outros tipos fundos, quando houver;
- (g) Destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;
- (h) Relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;
- (i) Cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, ou Devedora, neste instrumento;
- (j) Manutenção da suficiência e exequibilidade dos instrumentos próprios de constituição das Garantias;
- (k) Existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:
 - Denominação da companhia ofertante;
 - Valor da emissão;
 - Quantidade de valores mobiliários emitidos;
 - Espécie e garantias envolvidas;
 - Prazo de vencimento e taxa de juros;
 - Inadimplemento financeiro no período; e
 - Declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.

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

12.5. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários a título do exercício das funções de agente fiduciário dos CRI:

- (i) Uma parcela de implantação no valor de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI; e
- (ii) Parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais

no mesmo dia dos anos subsequentes;

12.5.1. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pelo Emissor e/ou Devedora a título de “abort fee” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

12.5.2. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM SRE n.º 01/21, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da Destinação de Recursos.

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

12.5.4. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma. Especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário for obrigado a acompanhar a Destinação de Recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal Destinação de Recursos.

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

12.5.6. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

12.5.7. 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\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

12.6. Despesas. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará(ão) ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

12.6.1. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

12.6.2. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

12.6.3. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Devedora ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso.

12.7. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

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

12.7.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.7., cabe à Emissora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM

pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

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

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

12.7.5. Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

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

CLÁUSULA TREZE – ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Administração do Patrimônio Separado. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula 13.3., deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta Centralizadora, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia venha a deliberar assunção da administração do Patrimônio Separado na forma acima e sobre tal liquidação.

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

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

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

- (i) Pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;

- (iii) Desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e
- (iv) Descumprimento das normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública.

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

13.2.2. Ajustam as Partes, desde logo, que (i) não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula 13.2. o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora; e (ii) a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

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

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

13.3. Liquidação. Na hipótese da Cláusula 14.2., e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Direitos Creditórios, bem como de suas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Direitos Creditórios e garantias eventualmente não realizadas aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada um.

13.3.1. Os Titulares dos CRI têm ciência que, no caso de liquidação do Patrimônio Separado, obrigar-se-ão a: (i) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado; e (ii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

13.3.2. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que está submetida a CCI, relatório de encerramento do CRI e extinção do Regime Fiduciário, que servirá para baixa na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e junto à Instituição Custodiante da CCI. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado, na reintegração dos eventuais créditos que sobejarem após o pagamento integral dos CRI. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI receberão os créditos oriundos da CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário ou terceiro, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora

eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro com relação à cobrança dos referidos créditos derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA QUATORZE – ASSEMBLEIA GERAL

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

14.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei 6.404, e, conforme o caso, na Medida Provisória 1.103.

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

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (iii) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização; e
- (iv) A modificação das características atribuídas aos CRI.

14.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

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

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

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

14.3.3. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404.

14.4. Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Instrução CVM 481.

14.5. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Instrução CVM 625.

14.6. Presidência. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

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

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

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

14.9. Quórum. Todas e quaisquer deliberações a serem tomadas em Assembleia serão tomadas pelos Titulares dos CRI representando a maioria dos CRI em Circulação presentes à Assembleia.

14.9.1. Sem prejuízo do acima disposto as matérias específicas listadas a seguir somente serão aprovadas por, no mínimo, 80% (oitenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia:

- (i) Insolvência da Emissora;
- (ii) Ocorrência dos eventos mencionados na Cláusula 14.2.;
- (iii) Alterações e renúncias feitas pela Emissora em relação à Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização; e
- (iv) Decretação de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

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

estabelecidos neste Termo de Securitização.

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

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

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

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

14.13. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que, e somente nas hipóteses previstas na Cláusula 20.8.

CLÁUSULA QUINZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. Despesas do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, caso não sejam arcadas pelo Fundo Despesas, observado o disposto na CCB:

- (i) As despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive, as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (ii) Despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (iii) Remuneração dos prestadores de serviço do CRI (custodiante, escriturador, auditor independente, agente fiduciário, instituição financeira, contador, dentre outros);
- (iv) As despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e

de outros especialistas;

- (v) Honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (vi) Liquidação, registro, resgate, negociação e custódia de operações com ativos, créditos imobiliários, CCI etc.;
- (vii) Custos inerentes à liquidação e resgate do CRI, se assim houver;
- (viii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- (ix) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;
- (x) Despesas com a publicação de atos societários da Emissora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (xi) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- (xii) Honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xiii) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelo Patrimônio Separado;
- (xiv) Os tributos incidentes sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e a Garantia, desde que os Titulares dos CRI sejam considerados responsáveis tributários;
- (xv) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xvi) As custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCB;
- (xvii) As despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos dos Contratos de Venda e Compra e do Contrato de Cessão;

- (xviii) Eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;
- (xix) Despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias;
- (xx) As perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas que: (a) forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas Controladas ou coligadas; ou (b) sejam de responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuída como de sua responsabilidade;
- (xxi) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xxii) Registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica;
- (xxiii) Expedição de correspondência de interesse dos Titulares dos CRI, inclusive despesas de publicação em jornais de grande circulação;
- (xxiv) Parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro;
- (xxv) Prêmios de seguro ou custos com derivativos, se houverem;
- (xxvi) Todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos Titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xxvii) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses dos titulares do CRI, em juízo ou fora dele, inclusive valores devidos por força de decisão, como sucumbência, inclusive os honorários para fins de auditoria e do parecer legal dos CRI;
- (xxviii) Remuneração da agência classificadora de risco e da sua renovação, se aplicável;
- (xxix) Custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (xxx) Outras despesas, mesmo que acima não relatadas, que surjam após a emissão dos CRI, para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos e todos os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas;
- (xxxi) Demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo; e

- (xxxii) Eventuais despesas descritas na CCB que não tenham sido arcadas pela Devedora e/ou com recursos do Fundo de Despesas.

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

15.3. Despesas de Responsabilidade de Titulares dos CRI. Observado o disposto nas Cláusulas 15.1. a 15.2., são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

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

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

15.3.2. Em razão do quanto disposto no item (ii) da Cláusula 15.3., as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente:

- (i) As despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- (ii) As custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCB;
- (iii) As despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCB;
- (iv) Eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme

o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou

- (v) A remuneração e as despesas reembolsáveis da Emissora e do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DEZESSEIS – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

16.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo X, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DEZESSETE – PUBLICIDADE

17.1. Local de Publicação. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias, serão objeto de publicação na forma adotada pela Emissora, nos termos da lei, sendo sempre publicada em sua página da rede mundial de computadores, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

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

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

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

CLÁUSULA DEZOITO – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

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

CLÁUSULA DEZENOVE – COMUNICAÇÕES

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

True Securitizadora S.A.

Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição
CEP 04.506-000, São Paulo, SP

At.: Arley Custódia Fonseca

Tel.: (11) 3071-4475

E-mail: e juridico@truesecuritizadora.com.br// middle@truesecuritizadora.com.br

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05.425-020, São Paulo, SP

At: Ana Eugênia Souza / Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7177

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

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

19.1.2. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa.

CLÁUSULA VINTE – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

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

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

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

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

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

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

20.8.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);
- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;

- (v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, 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;
- (vi) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado;
- (vii) For necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
- (viii) Ocorrer a alteração da lista da proporção de alocação de recursos ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s); e/ou
- (ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

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

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

20.11. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

20.12. Mora. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial aos Encargos Moratórios.

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

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

20.15. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e

amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

20.15.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

20.15.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

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

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

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

São Paulo, SP, 28 de março de 2022.

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

True Securitizadora S.A.

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora
CPF n.º: 350.460.308-96

Nome: Rodrigo Henrique Botani
Cargo: Diretor
CPF n.º: 224.171.888-21

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: Vitoria Guimarães Havir
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 409.470.118-46

Nome: Tatiana Scarpato Araujo
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 396.270.368-38

Testemunhas:

Nome: Silvia Caroline Moi
CPF n.º: 434.086.888-42

Nome: Ana Letícia Martins
CPF n.º: 119.825.776-81

Cronograma de Pagamentos dos CRI

CRI 502ª Série

Nº de ordem	Datas de Pagamento	Pagamento de Juros	Amortização	Taxa de Amortização ("Tai")
0				
1	25/04/22	Sim	Não	0,0000%
2	24/05/22	Sim	Não	0,0000%
3	24/06/22	Sim	Não	0,0000%
4	25/07/22	Sim	Não	0,0000%
5	24/08/22	Sim	Não	0,0000%
6	26/09/22	Sim	Não	0,0000%
7	24/10/22	Sim	Não	0,0000%
8	24/11/22	Sim	Não	0,0000%
9	26/12/22	Sim	Não	0,0000%
10	24/01/23	Sim	Não	0,0000%
11	24/02/23	Sim	Não	0,0000%
12	24/03/23	Sim	Não	0,0000%
13	24/04/23	Sim	Não	0,0000%
14	24/05/23	Sim	Não	0,0000%
15	26/06/23	Sim	Não	0,0000%
16	24/07/23	Sim	Não	0,0000%
17	24/08/23	Sim	Não	0,0000%
18	25/09/23	Sim	Não	0,0000%
19	24/10/23	Sim	Não	0,0000%
20	24/11/23	Sim	Não	0,0000%
21	26/12/23	Sim	Não	0,0000%
22	24/01/24	Sim	Sim	16,6666%
23	26/02/24	Sim	Sim	20,0000%
24	25/03/24	Sim	Sim	25,0000%
25	24/04/24	Sim	Sim	33,3333%
26	24/05/24	Sim	Sim	50,0000%
27	24/06/24	Sim	Sim	88,0000%
28	24/07/24	Sim	Não	0,0000%
29	26/08/24	Sim	Não	0,0000%
30	24/09/24	Sim	Não	0,0000%
31	24/10/24	Sim	Não	0,0000%
32	25/11/24	Sim	Não	0,0000%
33	24/12/24	Sim	Não	0,0000%
34	24/01/25	Sim	Não	0,0000%
35	24/02/25	Sim	Não	0,0000%
36	24/03/25	Sim	Sim	100,0000%

CRI 503ª Série

Nº de ordem	Datas de Pagamento	Pagamento de Juros	Amortização	Taxa de Amortização ("Tai")
0				
1	25/04/22	Sim	Não	0,0000%
2	24/05/22	Sim	Não	0,0000%
3	24/06/22	Sim	Não	0,0000%
4	25/07/22	Sim	Não	0,0000%
5	24/08/22	Sim	Não	0,0000%
6	26/09/22	Sim	Não	0,0000%
7	24/10/22	Sim	Não	0,0000%
8	24/11/22	Sim	Não	0,0000%
9	26/12/22	Sim	Não	0,0000%
10	24/01/23	Sim	Não	0,0000%
11	24/02/23	Sim	Não	0,0000%
12	24/03/23	Sim	Não	0,0000%
13	24/04/23	Sim	Não	0,0000%
14	24/05/23	Sim	Não	0,0000%
15	26/06/23	Sim	Não	0,0000%
16	24/07/23	Sim	Não	0,0000%
17	24/08/23	Sim	Não	0,0000%
18	25/09/23	Sim	Não	0,0000%
19	24/10/23	Sim	Não	0,0000%
20	24/11/23	Sim	Não	0,0000%
21	26/12/23	Sim	Não	0,0000%
22	24/01/24	Sim	Sim	16,6666%
23	26/02/24	Sim	Sim	20,0000%
24	25/03/24	Sim	Sim	25,0000%
25	24/04/24	Sim	Sim	33,3333%
26	24/05/24	Sim	Sim	50,0000%
27	24/06/24	Sim	Sim	88,0000%
28	24/07/24	Sim	Não	0,0000%
29	26/08/24	Sim	Não	0,0000%
30	24/09/24	Sim	Não	0,0000%
31	24/10/24	Sim	Não	0,0000%
32	25/11/24	Sim	Não	0,0000%
33	24/12/24	Sim	Não	0,0000%
34	24/01/25	Sim	Não	0,0000%
35	24/02/25	Sim	Não	0,0000%
36	24/03/25	Sim	Sim	100,0000%

CRI 504ª Série

Nº de ordem	Datas de Pagamento	Pagamento de Juros	Amortização	Taxa de Amortização ("Tai")
0				
1	25/04/22	Sim	Não	0,0000%
2	24/05/22	Sim	Não	0,0000%
3	24/06/22	Sim	Não	0,0000%
4	25/07/22	Sim	Não	0,0000%
5	24/08/22	Sim	Não	0,0000%
6	26/09/22	Sim	Não	0,0000%
7	24/10/22	Sim	Não	0,0000%
8	24/11/22	Sim	Não	0,0000%
9	26/12/22	Sim	Não	0,0000%
10	24/01/23	Sim	Não	0,0000%
11	24/02/23	Sim	Não	0,0000%
12	24/03/23	Sim	Não	0,0000%
13	24/04/23	Sim	Não	0,0000%
14	24/05/23	Sim	Não	0,0000%
15	26/06/23	Sim	Não	0,0000%
16	24/07/23	Sim	Não	0,0000%
17	24/08/23	Sim	Não	0,0000%
18	25/09/23	Sim	Não	0,0000%
19	24/10/23	Sim	Não	0,0000%
20	24/11/23	Sim	Não	0,0000%
21	26/12/23	Sim	Não	0,0000%
22	24/01/24	Sim	Sim	16,6666%
23	26/02/24	Sim	Sim	20,0000%
24	25/03/24	Sim	Sim	25,0000%
25	24/04/24	Sim	Sim	33,3333%
26	24/05/24	Sim	Sim	50,0000%
27	24/06/24	Sim	Sim	88,0000%
28	24/07/24	Sim	Não	0,0000%
29	26/08/24	Sim	Não	0,0000%
30	24/09/24	Sim	Não	0,0000%
31	24/10/24	Sim	Não	0,0000%
32	25/11/24	Sim	Não	0,0000%
33	24/12/24	Sim	Não	0,0000%
34	24/01/25	Sim	Não	0,0000%
35	24/02/25	Sim	Não	0,0000%
36	24/03/25	Sim	Sim	100,0000%

Cédula de Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 28 de março de 2022			
SÉRIE	única	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI		Integral	
1. EMISSORA:							
True Securitizadora S.A.							
CNPJ: 12.130.744/0001-00							
Endereço: Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12							
Bairro	Vila Nova Conceição	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.506-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar							
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020
3. DEVEDORA:							
Pollo Engenharia Áurea Santos Dumont Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.							
CNPJ: 38.414.242/0001-02							
Endereço: Rua São Francisco, nº 410							
Bairro	São Benedito	Cidade	Poços de Caldas	UF	MG	CEP	37.701-455
4. TÍTULO:							
A Cédula de Crédito Bancário n.º 61500082-7, celebrada pela Devedora em 28 de março de 2022, no valor de R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais), em favor da Instituição Financeira, e posteriormente cedida à Securitizadora ("CCB").							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais)							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Cartório			Matrícula	Proprietário			
Serviço Único Registral de Imóveis de Poços de Caldas, MG			87.039	Pollo Engenharia Áurea Santos Dumont Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.			
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local:		28 de março de 2022, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.					
Prazo Total:		1.088 (mil e oitenta e oito) dias, a contar da Data de Emissão da CCI.					
Valor do Principal:		R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto na CCB.					
Juros Remuneratórios:		Serão equivalentes a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o disposto na CCB.					
Atualização Monetária:		O Valor do Principal será atualizado com base na variação acumulada do IPCA.					
Data de Vencimento Final:		20 de março de 2025.					
Encargos Moratórios:		Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso, (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.					
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:		Conforme estabelecido na CCB.					
8. GARANTIAS:							
A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas na CCB.							
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Nº de ordem	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Tai			
0							
1	20/04/22	Sim	Não	0,0000%			
2	20/05/22	Sim	Não	0,0000%			
3	22/06/22	Sim	Não	0,0000%			
4	21/07/22	Sim	Não	0,0000%			
5	22/08/22	Sim	Não	0,0000%			
6	22/09/22	Sim	Não	0,0000%			
7	20/10/22	Sim	Não	0,0000%			
8	22/11/22	Sim	Não	0,0000%			
9	22/12/22	Sim	Não	0,0000%			
10	20/01/23	Sim	Não	0,0000%			
11	22/02/23	Sim	Não	0,0000%			
12	22/03/23	Sim	Não	0,0000%			
13	19/04/23	Sim	Não	0,0000%			
14	22/05/23	Sim	Não	0,0000%			
15	22/06/23	Sim	Não	0,0000%			
16	20/07/23	Sim	Não	0,0000%			
17	22/08/23	Sim	Não	0,0000%			
18	21/09/23	Sim	Não	0,0000%			
19	20/10/23	Sim	Não	0,0000%			
20	22/11/23	Sim	Não	0,0000%			
21	21/12/23	Sim	Não	0,0000%			
22	22/01/24	Sim	Sim	16,6666%			

23	22/02/24	Sim	Sim	20,0000%
24	21/03/24	Sim	Sim	25,0000%
25	22/04/24	Sim	Sim	33,3333%
26	22/05/24	Sim	Sim	50,0000%
27	20/06/24	Sim	Sim	88,0000%
28	22/07/24	Sim	Não	0,0000%
29	22/08/24	Sim	Não	0,0000%
30	20/09/24	Sim	Não	0,0000%
31	22/10/24	Sim	Não	0,0000%
32	21/11/24	Sim	Não	0,0000%
33	20/12/24	Sim	Não	0,0000%
34	22/01/25	Sim	Não	0,0000%
35	20/02/25	Sim	Não	0,0000%
36	20/03/25	Sim	Sim	100,0000%

Declaração da Emissora

True Securitizadora S.A., sociedade com sede na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 502ª, 503ª e 504ª Séries de sua 1ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, em que a atua também como instituição intermediária líder e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 502ª, 503ª e 504ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*, celebrado nesta data.

São Paulo, SP, 28 de março de 2022.

True Securitizadora S.A.

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora
CPF n.º: 350.460.308-96

Nome: Rodrigo Henrique Botani
Cargo: Diretor
CPF n.º: 224.171.888-21

Declarações do Agente Fiduciário

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 502ª, 503ª e 504ª Séries da 1ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da **True Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00 ("**Emissora**"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, em que **True Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00, atua como instituição intermediária 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 das 502ª, 503ª e 504ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*, celebrado nesta data.

São Paulo, SP, 28 de março de 2022.

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: Vitoria Guimarães Havir
Cargo: Procuradora
CPF nº: 409.470.118-46

Nome: Tatiana Scarparo Araujo
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 396.270.368-38

Declaração do Coordenador Líder

True Securitizadora S.A., sociedade com sede na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 502ª, 503ª e 504ª Séries da sua 1ª Emissão ("**Emissão**") ("**Emissora**"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 502ª, 503ª e 504ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*, celebrado nesta data.

São Paulo, SP, 28 de março de 2022.

True Securitizadora S.A.

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora
CPF n.º: 350.460.308-96

Nome: Rodrigo Henrique Botani
Cargo: Diretor
CPF n.º: 224.171.888-21

Declaração da Instituição Custodiante

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* firmado, nesta data, entre a **True Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00 ("**Emissora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio do qual foi emitida, pela Emissora, a Cédula de Crédito Imobiliário identificada sob o n.º 0001, série única ("**CCI**"), declara, nesta data, procedeu (i) nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004 ("**Lei 10.931**"), à custódia da Escritura de Emissão de CCI; e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, à custódia e registro do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 502ª, 503ª e 504ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*, celebrado nesta data, sobre o qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, SP, 28 de março de 2022.

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: Vitoria Guimarães Havir

Cargo: Procuradora

CPF n.º: 409.470.118-46

Nome: Tatiana Scarparo Araujo

Cargo: Procuradora

CPF n.º: 396.270.368-38

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020.
Cidade / Estado: São Paulo, SP.
CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88.
Representado neste ato por seu(sua) diretor(a) estatutário(a): Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 (SSP/MA)
CPF n.º: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI")
Número da Emissão: 1ª
Número das Séries: 502ª, 503ª e 504ª
Emissor: **True Securitizadora S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00.
Quantidade: 6.500 (seis mil e quinhentos) CRI da 502ª Série; 6.500 (seis mil e quinhentos) CRI da 503ª Série; e 2.500 (dois mil e quinhentos) CRI da 504ª Série
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, SP, 28 de março de 2022.

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza
Cargo: Diretora
CPF n.º: 009.635.843-24

Nome: Tatiana Scarparo Araujo
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 396.270.368-38

Outras Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, em seu artigo 6º, parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou que presta (ou prestou) serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da True Securitizadora S.A., sendo todas da 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da referida securitizadora:

Tipo	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período
CRA	CRA0160001V	1.012.500.000,00	1.012.500	97,50% CDI	1	2	20/12/2016	23/12/2019	CBD I	Adimplente
CRA	CRA017000XD	1.080.000.000,00	1.080.000	96,00% CDI	1	7	10/04/2017	14/04/2020	CBD II	Adimplente
CRI	17G0788003	70.000.000,00	70.000	140,00% CDI	1	95	15/07/2017	16/07/2021	TECNISA II	Adimplente
CRI	17F0176999	43.000.000,00	43.000	97,00% CDI	1	92	26/06/2017	25/03/2020	RNI I	Adimplente
CRI	16G0500404	85.000.000,00	8.500	IPCA + 9,32 %	1	74	07/07/2016	19/07/2024	MEGA MODA	Adimplente
CRI	17H0130077	75.000.000,00	75.000	95,00% CDI	1	89	21/08/2017	21/08/2025	BVEP 1	Adimplente
CRI	17H0894273	53.909.000,00	53.909	IPCA + 7,01 %	1	102	16/08/2017	16/12/2031	SANEATINS	Adimplente
CRI	17H0909907	8.610.000,00	8.610.000	IPCA + 14,71 %	1	108	22/08/2017	24/08/2022	CAPTALYS	Adimplente
CRI	17H0922936	7.812.867,86	7.812	IGPM + 9,90 %	1	96	25/08/2017	25/05/2029	AGV	Adimplente
CRI	16I0983543	65.000.000,00	6.500	CDI + 3,00 %	1	78	28/09/2016	30/01/2021	GAFISA	Adimplente
CRI	16L0152594	6.648.056,28	6	IPCA + 11,00 %	1	83	16/12/2016	16/07/2031	MONTANINI	Adimplente
CRI	17J0040025	266.000.000,00	266.000	CDI + 0,80 %	1	107	09/10/2017	09/04/2021	DIRECIONAL III	Adimplente
CRI	17C0818502	10.025.271,90	10	IGPM + 8,00 %	1	77	03/03/2017	09/05/2023	THIVI	Adimplente
CRA	CRA017001E1	35.000.000,00	35.000	CDI + 3,00 %	1	6	27/03/2017	31/03/2020	SONORA	Adimplente
CRI	17D0088112	100.000.000,00	100.000	CDI + 1,35 %	1	84	10/04/2017	15/04/2020	MRV	Adimplente
CRI	17I0904810	200.000.000,00	200.000	CDI + 1,50 %	1	94	13/09/2017	24/04/2020	EVEN 400	Adimplente
CRI	17G0839884	125.000.000,00	125.000	CDI + 1,55 %	1	98	14/07/2017	17/07/2029	ROBOCOP 98	Adimplente
CRI	17G0840108	62.500.000,00	62.500	IPCA + 7,23 %	1	99	14/07/2017	15/07/2032	ROBOCOP 99	Adimplente
CRI	17G0840116	62.500.000,00	62.500	IPCA + 7,23 %	1	100	14/07/2017	15/07/2032	ROBOCOP 100	Adimplente
CRI	17G0840154	25.000.000,00	25.000	IPCA + 7,23 %	1	101	14/07/2017	15/07/2032	ROBOCOP 101	Adimplente
CRI	17J0040026	130.000.000,00	130.000	CDI + 1,60 %	1	80	06/10/2017	19/09/2023	URBANITY	Adimplente
CRI	17I0181659	116.819.000,00	116.819	IPCA + 6,59 %	1	106	20/09/2017	20/10/2032	PIRELLI	Adimplente
CRI	17I0904811	8.393.923,23	8.393	IPC-FIPE + 12,00 %	1	112	29/09/2017	29/11/2029	ZITUNE SJC	Adimplente
CRI	17I0905816	932.661,72	932	IPC-FIPE + 12,00 %	1	113	29/09/2017	29/11/2029	ZITUNE SJC	Adimplente
CRI	17I0904616	5.545.942,65	5.545	IGPM + 10,03 %	1	110	29/09/2017	29/06/2032	ZITUNE ARARAQUARA	Adimplente
CRI	17I0904617	978.694,38	978	IGPM + 10,03 %	1	111	29/09/2017	29/06/2032	ZITUNE ARARAQUARA	Adimplente
CRI	17I0905011	266.000.000,00	266.000	CDI + 0,90 %	1	104	06/09/2017	18/01/2021	TENDA	Adimplente
CRI	17F0178553	1.500.000,00	1.500	97,00% CDI	1	93	26/06/2017	24/03/2022	RNI I	Adimplente
CRI	17H0130078	45.000.000,00	45.000	97,00% CDI	1	90	21/08/2017	21/08/2026	BVEP 2	Adimplente
CRI	17H0922937	1.953.216,64	1.953	IGPM + 10,30 %	1	97	25/08/2017	25/05/2029	AGV	Adimplente
CRI	17K0226746	70.000.000,00	70	CDI + 2,70 %	1	116	28/11/2017	27/11/2024	MATEUS	Adimplente
CRI	17L0959863	10.304.801,86	103	IPCA + 9,00 %	1	120	28/12/2017	28/09/2032	JDC	Adimplente
CRI	17L0959864	4.281.538,38	42	IGPM + 11,00 %	1	121	28/12/2017	28/09/2032	JDC	Adimplente
CRI	17L0959865	5.634.071,52	56	IGPM + 11,05 %	1	122	28/12/2017	28/09/2032	JDC	Adimplente
CRI	18C0043043	6.348.333,23	5.000	IGPM + 7,00 %	1	131	05/03/2018	07/01/2027	REGUS	Adimplente
CRI	18D0789485	30.000.000,00	30.000	IPCA + 764,00 %	1	118	19/04/2018	19/04/2023	SUPERVIA	Adimplente
CRI	18D0733956	9.000.000,00	9.000	CDI	1	142	05/04/2018	10/04/2021	TAG INTER	Adimplente
CRI	18D0733902	36.000.000,00	36.000	CDI + 5,80 %	1	141	05/04/2018	10/04/2021	TAG INTER	Adimplente

CRI	18E0896265	10.500.000,30	105	IPCA + 10,50 %	1	132	10/05/2018	14/05/2025	SAO DOMINGOS	Adimplente
CRI	18F0668321	32.000.000,00	32.000	IPCA + 7,38 %	1	140	13/06/2018	15/12/2027	ATENTO	Adimplente
CRI	18F0879529	2.297.000,00	2.297	IPCA + 10,30 %	1	150	28/06/2018	29/11/2032	CAPTALYS II	Adimplente
CRI	18F0879604	1	1	IPCA + 10,00 %	1	151	28/06/2018	30/06/2033	CAPTALYS II	Adimplente
CRI	18F0879606	1	1	IPCA + 10,00 %	1	152	28/06/2018	30/06/2033	CAPTALYS II	Adimplente
CRI	18F0879525	20.672.000,00	20.672	IPCA + 8,50 %	1	149	28/06/2018	29/11/2032	CAPTALYS II	Adimplente
CRI	18J0796632	155.000.000,00	155.000	IPCA + 7,30 %	1	166	19/10/2018	15/10/2033	XPML 166	Adimplente
CRI	18K1380801	16.000.000,00	16.000	CDI + 4,00 %	1	170	26/11/2018	09/11/2021	TAG INTER II	Adimplente
CRI	18K1380802	4.000.000,00	4.000	CDI	1	171	26/11/2018	09/11/2021	TAG INTER II	Adimplente
CRI	19E0322333	310.000.000,00	310.000	CDI + 1,90 %	1	181	29/05/2019	28/03/2035	JHSF I	Adimplente
CRI	19E0311712	310.000.000,00	310.000	IPCA + 6,00 %	1	182	29/05/2019	28/03/2035	JHSF II	Adimplente
CRI	19E0966801	30.000.000,00	30.000	CDI + 2,15 %	1	183	29/05/2019	27/11/2019	JHSF III	Adimplente
CRA	CRA018005EK	0	1	CDI + 1,00 %	2	1	10/12/2018	15/12/2021	JF CITRUS	Adimplente
CRI	19F0271600	52.970.000,00	5.297	CDI + 1,90 %	1	184	18/06/2019	30/06/2022	RNI II	Adimplente
CRI	19F0272533	2.000.000,00	200	CDI + 1,90 %	1	185	18/06/2019	06/07/2022	RNI II	Adimplente
CRI	19H0235501	551.100.000,00	551.100	IPCA + 3,88 %	1	214	19/08/2019	02/07/2031	NORTHWEST	Adimplente
CRI	19J0327129	19.000.000,00	19.000	CDI + 4,00 %	1	227	15/10/2019	15/04/2024	EKKO	Adimplente
CRI	19J0327509	20.000.000,00	20.000	0.0010%	1	228	15/10/2019	15/04/2024	EKKO	Adimplente
CRA	CRA019005Q0	600.000.000,00	600.000	CDI + 2,50 %	3	ÚNICA	25/10/2019	15/10/2024	ZILOR	Adimplente
CRI	19L0069199	48.000.000,00	48.000	CDI	1	264	09/12/2019	12/12/2029	CHARGER DAYTONA I	Adimplente
CRI	19L0104222	72.000.000,00	72.000	CDI	1	265	09/12/2019	12/12/2029	CHARGER DAYTONA II	Adimplente
CRA	CRA021000RV	15.700.000,00	157	5%	5	1	03/04/2019	24/03/2023	GENESEAS	Adimplente
CRA	CRA019003V2	228.190.000,00	228.190	CDI	6	1	15/07/2019	16/07/2029	RAIZEN VII (C)	Adimplente
CRA	CRA019005EO	40.412.000,00	40.412	Não há	8	ÚNICA	26/09/2019	04/03/2022	TFC	Adimplente
CRA	CRA019004BU	90.000.000,00	90.000	CDI + 104,00 %	9	1	24/11/2017	25/11/2022	IACO	Adimplente
CRI	18J0797066	145.000.000,00	145.000	IPCA + 7,30 %	1	167	19/10/2018	15/10/2033	XPML 167	Adimplente
CRI	20D0824365	300.000.000,00	300.000	CDI + 1,55 %	1	299	15/04/2020	17/04/2026	JHSF BOA VISTA	Adimplente
CRI	20E0107293	31.160.794,35	30.000	CDI + 4,00 %	1	295	05/05/2020	07/11/2024	EKKO II	Adimplente
CRI	20E0107389	40.000.000,00	40.000	0.0010%	1	296	05/05/2020	07/05/2025	EKKO II	Adimplente
CRI	20E0946112	4.600.000,00	4.600	IGPM + 10,00 %	1	307	04/05/2020	11/10/2029	IPATINGA	Adimplente
CRI	20E0931334	38.321.000,00	38.321	CDI + 3,00 %	1	297	19/05/2020	24/04/2023	RNI III	Adimplente
CRI	20E0931870	1.000.000,00	1.000	CDI + 3,00 %	1	298	19/05/2020	25/04/2023	RNI III	Adimplente
CRA	CRA020001P7	352.426.000,00	352.426	IPCA + 5,40 %	10	1	15/06/2020	15/06/2027	RAIZEN (C)	Adimplente
CRA	CRA020001P8	728.056.000,00	728.056	IPCA + 5,80 %	10	2	15/06/2020	17/06/2030	RAIZEN (C)	Adimplente
CRI	20E1000787	37.000.000,00	37.000	IPCA + 7,25 %	1	266	28/05/2020	28/05/2025	TECNISA T1	Adimplente
CRI	20E1000795	37.000.000,00	37.000	IPCA + 7,25 %	1	267	28/05/2020	28/05/2025	TECNISA T2	Adimplente
CRI	20F0834225	99.801.000,00	99.801	IPCA + 7,00 %	1	275	29/06/2020	17/03/2031	OBE	Adimplente
CRI	20G0753911	32.000.000,00	32.000	CDI + 4,50 %	1	310	14/07/2020	11/08/2032	BLUECAP	Adimplente
CRI	20G0662637	12.500.000,00	12.500.000	CDI + 2,60 %	1	287	23/07/2020	24/07/2023	ED MORUMBI	Adimplente
CRI	20G0683236	38.250.000,00	38.250.000	IPCA + 7,70 %	1	288	23/07/2020	22/07/2032	ED MORUMBI	Adimplente
CRI	20G0800227	650.000.000,00	650.000.000	IPCA + 5,00 %	1	236	22/07/2020	19/07/2032	GSB	Adimplente
CRA	CRA0200020B	400.000.000,00	400.000	CDI + 3,95 %	11	ÚNICA	26/06/2020	28/06/2023	IACO II	Adimplente
CRI	20I0135149	45.000.000,00	45.000	IPCA + 8,50 %	1	308	04/09/2020	11/09/2035	SOCICAM	Adimplente
CRI	20I0623260	50.000.000,00	50.000	IPCA + 7,00 %	1	318	01/09/2020	19/12/2023	EKKO III	Adimplente
CRI	20I0851693	33.179.957,37	30.000	IGPM + 10,00 %	1	260	21/09/2020	21/07/2035	CIDADE UNIVERSITÁRIA	Adimplente
CRA	CRA020003PO	100.000.000,00	100.000	IPCA + 4,50 %	13	1	15/11/2020	19/11/2025	ALIBEM	Adimplente
CRA	CRA020003PP	100.000.000,00	100.000	IPCA + 1,00 %	13	2	15/11/2020	18/11/2027	ALIBEM	Adimplente

CRI	20K0660743	50.000.000,00	50.000	IPCA + 6,85 %	1	331	20/11/2020	22/11/2032	SKIPTON	Adimplente
CRI	20K0659367	6.500.000,00	6.500	IPCA + 11,25 %	1	327	10/11/2020	12/11/2026	REAL PARQUE	Adimplente
CRI	20K0659884	9.500.000,00	9.500	IPCA + 7,25 %	1	328	10/11/2020	12/11/2025	REAL PARQUE	Adimplente
CRI	20K0777893	150.000.000,00	150.000	CDI + 2,70 %	1	330	26/11/2020	28/11/2025	TIBERIO	Adimplente
CRI	20K0816978	44.000.000,00	44.000.000	IPCA + 9,09 %	1	317	12/11/2020	14/11/2032	GS SOUTO	Adimplente
CRI	20L0000001	70.000.000,00	70.000	IPCA + 7,00 %	1	316	28/12/2020	26/12/2025	INTER	Adimplente
CRI	20K0754354	36.727.000,00	36.727	IPCA + 9,80 %	1	324	15/12/2020	13/12/2023	INDEPENDENCIA	Adimplente
CRI	20L0632150	128.236.868,68	100.000	1000000%	1	323	22/12/2020	07/06/2027	DIRECIONAL	Adimplente
CRI	20L0610672	47.000.000,00	47.000	IPCA + 10,00 %	1	289	15/12/2020	18/12/2030	SHOPPING DOS INGLESES	Adimplente
CRI	20L0687041	82.589.574,00	82.589.574	IPCA + 5,30 %	1	345	23/12/2020	26/12/2029	GPA I	Adimplente
CRI	20L0687133	98.160.580,00	98.160.580	IPCA + 5,60 %	1	346	23/12/2020	26/12/2035	GPA II	Adimplente
CRI	20L0698323	50.000.000,00	50.000	IPCA + 5,00 %	1	342	17/12/2020	18/12/2030	MA	Adimplente
CRI	21A0698831	30.000.000,00	30.000	CDI + 3,60 %	1	356	22/01/2021	26/07/2033	RIVA	Adimplente
CRI	21A0698791	30.000.000,00	30.000	CDI + 3,40 %	1	357	22/01/2021	26/07/2032	RIVA	Adimplente
CRI	21A0857929	5.689.501,03	5.000	IPCA + 7,20 %	1	337	05/01/2021	07/12/2028	RIACHUELO	Adimplente
CRI	21B0566715	18.020.000,00	18.020	IGPM + 7,50 %	1	332	12/02/2021	09/01/2030	ENCOMPI	Adimplente
CRI	21B0695075	16.754.141,42	16.000	IGPM + 8,00 %	1	350	19/02/2021	19/09/2030	BRZ	Adimplente
CRI	21B0695399	4.188.535,36	4.000	0.0001%	1	351	19/02/2021	19/09/2030	BRZ	Adimplente
CRI	21B0666971	26.250.000,00	26.250	IPCA + 6,25 %	1	358	22/02/2021	24/02/2033	PANORAMA	Adimplente
CRI	21B0667100	37.500.000,00	37.500	IPCA + 6,25 %	1	359	22/02/2021	24/02/2033	PANORAMA	Adimplente
CRI	21B0695001	26.000.000,00	26.000	IPCA + 8,50 %	1	363	23/02/2021	24/04/2031	IRIEDI I	Adimplente
CRI	21C0619335	160.000.000,00	160.000	CDI + 2,15 %	1	360	16/03/2021	11/03/2026	CYCLONE	Adimplente
CRI	21C0619340	100.000.000,00	100.000	CDI + 9,46 %	1	361	16/03/2021	11/03/2026	CYCLONE	Adimplente
CRI	21C0793197	55.650.000,00	55.650	IPCA + 6,00 %	1	353	26/03/2021	25/03/2025	MDB	Adimplente
CRI	21D0001232	400.000.000,00	400.000	IPCA + 5,43 %	1	379	15/04/2021	17/04/2031	MRV II	Adimplente
CRI	21C0818300	28.000.000,00	28.000	IPCA + 7,00 %	1	329	26/03/2021	28/03/2036	ELEVA	Adimplente
CRI	21D0453486	19.640.435,40	155	IPCA + 6,00 %	1	372	16/04/2021	19/07/2027	COGNA EDUCAÇÃO	Adimplente
CRI	21C0776201	62.619.355,64	62.500	IPCA + 6,75 %	1	374	12/03/2021	12/03/2036	FI RED III	Adimplente
CRI	21C0777201	11.050.474,52	10.000	IPCA + 29,73 %	1	375	12/03/2021	12/03/2036	FI RED III	Adimplente
CRI	21C0789243	50.000.000,00	50.000	IPCA + 5,75 %	1	352	17/03/2021	19/03/2024	HELBOR ABC	Adimplente
CRI	21D0546741	64.000.000,00	64.000	IPCA + 8,20 %	1	373	13/04/2021	16/04/2036	REDCO	Adimplente
CRI	21E0407330	75.000.000,00	75.000	IPCA + 6,15 %	1	355	07/05/2021	13/05/2031	SUPERFRIO	Adimplente
CRI	21D0402879	35.514.050,86	25.000	IPCA + 6,50 %	1	376	12/04/2021	12/04/2036	PONTTE	Adimplente
CRI	21D0402922	6.267.185,45	6.250	IPCA + 32,52 %	1	377	12/04/2021	12/04/2036	PONTTE	Adimplente
CRI	21E0407810	650.000.000,00	650.000	IPCA + 5,89 %	1	340	10/05/2021	15/05/2037	GAZIT	Adimplente
CRI	21E0517062	15.148.708,94	149	IPCA + 10,20 %	1	339	12/05/2021	25/05/2037	NEW VILLAGE	Adimplente
CRI	21E0514204	142.350.000,00	142.350	IPCA + 5,60 %	1	392	14/05/2021	28/05/2031	NEWPORT	Adimplente
CRI	21B0695002	26.000.000,00	26.000	IPCA + 8,50 %	1	364	23/02/2021	24/04/2031	IRIEDI II	Adimplente
CRI	21E0801545	12.000.000,00	12.000	IPCA + 7,00 %	1	389	15/05/2021	17/04/2030	ESTANCIA	Adimplente
CRI	21E0801562	4.000.000,00	4.000	IPCA + 15,21 %	1	390	15/05/2021	17/04/2030	ESTANCIA	Adimplente
CRI	21F0243328	55.000.000,00	55.000	IPCA + 8,00 %	1	386	02/06/2021	17/12/2025	TAG EKKO IV	Adimplente
CRI	21F1006788	12.000.000,00	12.000.000	IPCA + 11,00 %	1	402	21/06/2021	12/07/2024	POLLO ACQUA	Adimplente
CRI	21F1035597	100.000.000,00	100.000	IPCA + 5,50 %	1	362	21/06/2021	23/06/2032	CASSOL	Adimplente
CRI	21F1082822	54.848.056,89	55.000	IPCA + 5,00 %	1	420	25/06/2021	29/08/2029	BANCO INTER	Adimplente
CRI	21F1083014	9.679.068,87	10.000	IPCA + 7,00 %	1	421	25/06/2021	28/01/2037	BANCO INTER	Adimplente
CRI	21G0185812	80.000.000,00	80.000	IPCA + 5,26 %	1	366	02/07/2021	06/07/2033	PURAS	Adimplente
CRI	21G0186913	100.000.000,00	100.000	IPCA + 6,26 %	1	388	12/07/2021	15/06/2026	FIBRA	Adimplente

CRI	21G0612123	25.100.000,00	25.100	CDI + 4,75 %	1	419	15/07/2021	27/06/2029	TERIVA	Adimplente
CRI	21F1151176	19.209.130,36	20.000	IPCA + 8,25 %	1	394	30/06/2021	11/12/2024	BRZ II	Adimplente
CRI	21F1151178	4.802.282,60	4.000	IPCA + 0,00 %	1	395	30/06/2021	11/01/2030	BRZ II	Adimplente
CRI	21G0759091	10.500.000,00	10.500.000	IPCA + 10,00 %	1	436	26/07/2021	12/12/2024	BFABBRIANI	Adimplente
CRI	21G0759046	240.750.000,00	240.750	1,00% CDI + 2,50 %	1	393	30/07/2021	30/07/2026	MRV III	Adimplente
CRI	21H0822020	105.000.000,00	105.000	IPCA + 10,00 %	1	412	16/08/2021	15/08/2030	EVOLUA	Adimplente
CRI	21H0849147	18.000.000,00	18.000	Não há	1	413	16/08/2021	15/08/2030	EVOLUA	Adimplente
CRI	21H0748748	11.000.000,00	11.000	CDI + 6,80 %	1	430	16/08/2021	22/07/2026	CK	Adimplente
CRI	21H0748781	11.500.000,00	11.500	CDI + 6,80 %	1	431	16/08/2021	22/07/2026	CK	Adimplente
CRI	21H0748795	11.500.000,00	11.500	CDI + 6,80 %	1	432	16/08/2021	22/07/2026	CK	Adimplente
CRA	CRA019003V3	787.658.000,00	787.658	IPCA	6	2	15/07/2019	16/07/2029	RAIZEN VII (C)	Adimplente
CRI	21I0683349	110.000.000,00	110.000	IPCA + 7,50 %	1	435	15/09/2021	15/09/2028	3Z	Adimplente
CRI	21I0855537	90.000.000,00	90.000	IPCA + 8,20 %	1	443	15/09/2021	19/09/2033	REDE DUQUE	Adimplente
CRI	21I0855623	90.000.000,00	90.000	IPCA + 8,20 %	1	444	15/09/2021	10/09/2033	REDE DUQUE	Adimplente
CRI	21H1078699	982.526.000,00	982.526	IPCA + 5,15 %	1	428	15/10/2021	16/10/2028	ASSAI SENDAS	Adimplente
CRI	21H1078700	517.474.000,00	517.474	IPCA + 5,27 %	1	429	15/10/2021	15/10/2031	ASSAI SENDAS	Adimplente
CRI	21J0648649	16.724.705,47	20.000	IPCA + 7,00 %	1	467	15/10/2021	15/10/2026	PARQUE MOSAICO	Adimplente
CRI	21J0648697	43.275.294,53	40.000	IPCA + 7,00 %	1	468	15/10/2021	15/10/2026	PARQUE MOSAICO	Adimplente
CRA		400.000.000,00	400.000	IPCA	16	ÚNICA	15/10/2021	15/10/2026	ZILOR II	Adimplente
CRI	21J0790766	95.400.000,00	95.400	65000%	1	446	21/10/2021	30/09/2036	XPIN	Adimplente
CRI	21J0842804	80.000.000,00	80.000	IPCA + 7,15 %	1	437	15/10/2021	15/10/2027	NORTIS	Adimplente
CRI	21K0518507	33.283.000,00	33.283	IPCA + 9,00 %	1	453	17/11/2021	16/11/2033	REITER	Adimplente
CRI	21K0732283	43.000.000,00	43.000	IPCA + 9,00 %	1	441	10/11/2021	14/11/2033	GS SOUTO II	Adimplente
CRI	21K0912321	19.000.000,00	19.000	CDI + 6,50 %	1	483	24/11/2021	23/12/2024	CAL VIVA	Adimplente
CRI	21L0730011	109.669.186,00	100.000	CDI + 3,50 %	1	484	27/12/2021	05/07/2028	DIRECIONAL IV	Adimplente
CRI	21L0285556	37.000.000,00	37.000	IPCA + 8,75 %	1	472	15/12/2021	24/11/2026	ASTIR E WARREN	Adimplente
CRI	21L0846634	175.000.000,00	175.000	IPCA + 6,87 %	1	469	14/12/2021	26/01/2037	XP MALLS	Adimplente
CRI	21L0848239	90.000.000,00	90.000	CDI + 2,75 %	1	470	14/12/2021	26/01/2037	XP MALLS	Adimplente
CRI	21L0905775	58.200.000,00	58.200	IPCA + 8,75 %	1	474	20/12/2021	14/11/2033	BRDU ITUPEVA	Adimplente
CRI	21L0939502	20.000.000,00	20.000	IPCA + 11,00 %	1	481	20/12/2021	22/01/2025	OLIMPO III	Adimplente
CRI	21L0939576	8.571.429,00	8.000	IPCA + 11,00 %	1	482	20/12/2021	22/01/2025	OLIMPO III	Adimplente
CRA	CRA021003KP	200.000.000,00	200.000	CDI + 5,00 %	18	ÚNICA	15/02/2022	15/02/2028	SELMÍ	Adimplente
CRA	CRA02200001	150.000.000,00	150.000	CDI	20	ÚNICA	15/02/2022	15/02/2028	GT FOODS	Adimplente
CRI	22B0939362	13.329.603,30	13.000	IPCA + 6,00 %	1	488	23/02/2022	27/02/2034	HSI RECIFE	Adimplente
CRI	22B0939864	13.329.603,30	13.000	IPCA + 6,00 %	1	489	23/02/2022	27/02/2034	HSI RECIFE	Adimplente
CRI	22B0939875	13.329.603,30	13.000	IPCA + 6,00 %	1	490	23/02/2022	27/02/2034	HSI RECIFE	Adimplente
CRI	22B0939878	13.329.603,30	13.000	IPCA + 6,00 %	1	491	23/02/2022	27/02/2034	HSI RECIFE	Adimplente
CRI	22B0945201	13.329.603,30	13.000	IPCA + 6,00 %	1	492	23/02/2022	27/02/2034	HSI RECIFE	Adimplente
CRI		250.000.000,00	250.000	CDI + 0,75 %	1	505	28/03/2022	01/04/2025	ASSAI SENDAS II	Adimplente

Fórmulas e Metodologias de Cálculos

- (1) **Valor Nominal Atualizado:** o Valor Nominal Atualizado será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor do Principal ou saldo do Valor do Principal, conforme o caso, da primeira data de integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento, ou da data da última amortização ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado da variação positiva mensal do IPCA, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

Para apropriação *pro rata temporis* por dias corridos:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

Onde:

k = número de ordem de *NI_k*, variando de 1 até *n*;

n = número total de números Índices considerados na atualização, sendo “*n*” um número inteiro;

NI_k = em data anterior ou na própria Data de Aniversário atualização pelo valor do número índice do IPCA no segundo mês anterior, disponível no mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao utilizado em *NI_k*;

dup = número de dias úteis entre a Data de Integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior; e a data de cálculo, limitado ao número total de dias corridos de vigência do número-índice do IPCA, sendo “*dup*” um número inteiro; e

dut = número de dias úteis contidos entre Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo “*dut*” um número inteiro. Para o primeiro período, *dut* = 20 (vinte) dias.

Observações:

- (i) Os fatores resultantes da expressão são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- (ii) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- (iii) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pela IBGE.
- (iv) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor.

A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

- (i) Na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IPCA por força de lei, o índice será substituído automaticamente pelo IGP-M ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo entre a Emissora e a Devedora e deverá ser ratificado pelos Titulares dos CRI em Assembleia;
- (ii) Caso na Data de Aniversário o índice do IPCA ou o novo índice citado no item acima ainda não tenham sido publicados ou não estejam disponíveis por algum motivo, deverá ser utilizado a variação anual média dos 12 (doze) últimos índices publicados e disponíveis divulgados pelo IBGE ou pela Fundação Getúlio Vargas, conforme o caso;
- (iii) Tanto o IPCA, o novo índice citado no item (i), acima, e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo; e
- (iv) Caso não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, a Emissora deverá resgatar a integralidade dos CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30

(trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida Assembleia deveria ter ocorrido, ou na data de pagamento dos CRI estabelecidas no Anexo I, o que ocorrer primeiro, mediante o pagamento do saldo devedor dos CRI, calculado conforme este Termo, de forma *pro rata temporis*. O IGP-M ou o IPCA, conforme o caso, a ser utilizada para cálculo nesta situação será a última disponível.

- (2) **Juros Remuneratórios:** os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor unitário dos Juros Remuneratórios acumulado no período, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

$Fator\ de\ Juros$ = fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = \left[(i + 1)^{\frac{DP}{360}} \right], \text{ onde:}$$

i = previsto na cláusula 3.1.;

$dcp = DP$ = número de Dias Úteis entre (i) a Primeira Data de Integralização e a data de cálculo, para o primeiro Período de Capitalização; ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior e data de cálculo, para os demais Períodos de Capitalização, sendo “DP” um número inteiro.

Excepcionalmente na primeira data de pagamento referente à CCB, deverá ser acrescido à respectiva data um valor equivalente ao produtivo de 2 (dois) dias corridos, calculado *pro rata temporis*.

- (3) **Amortização:** a(s) parcela(s) de amortização da CCB será(ão) calculada(s) de acordo com a seguinte fórmula:

$$Aai = VNa \times Tai$$

Onde,

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

VNa = conforme definido acima.

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

- (4) **Cálculo do Prêmio de Pagamento Antecipado**

Prêmio de Pagamento Antecipado = Saldo Devedor (apurado na respectiva do respectivo pagamento antecipado facultativo) x 10,00%

- (5) **Cálculo de LTV:**

$$LTV = \frac{\text{Saldo Devedor atualizado dos CRI}}{(\text{Valor Presente dos Direitos Creditórios} + \text{Unidades em Estoque} + \text{saldo do Fundo de Liquidez})}$$

Para fins de cálculo do LTV o valor dos Direitos Creditórios e das Unidades em Estoque será determinado da seguinte forma:

Valor Presente dos Direitos Creditórios: será o valor presente dos Direitos Creditórios vigentes, ou seja, aqueles que contam com Contrato de Venda e Compra celebrado e estão englobados pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sem utilização de projeção de INCC-M, e trazidos a valor presente pela taxa dos CRI; e

Unidades em Estoque: será o preço médio por m² das vendas de Unidades realizadas nos últimos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à respectiva Data de Verificação, descontado do valor de comissão de corretagem imobiliária aplicáveis informada pelo Agente de Monitoramento. Esses valores serão comprovados com: (i) a apresentação dos Contratos de Venda e Compra; ou, se não houver, no mínimo, 1 (uma) venda registrada nos últimos 12 (doze) meses; (ii) o valor de venda forçada em média por m² (metros quadrados) apurado em laudo de avaliação, com validade de 12 (doze) meses a contar data de emissão da avaliação, emitido por Agente de Medição contratado para tanto, a critério da Securitizadora.

- (6) **Cálculo do Valor Mínimo de Venda:**

$$\text{Valor Mínimo de Venda} = (\text{Saldo Devedor Atualizado dos CRI}) / (70\% \times M2\ de\ Área\ Privativa\ Restante) - (VP\ Direitos\ Creditórios / M2\ de\ Área\ Privativa\ Restante) - (\text{Fundo de Liquidez} / M2\ de\ Área\ Privativa\ Restante)$$

Onde:

M2 de Área Privativa Restante = área privativa restante das Unidades que ainda não foram vendidas; e

VP Direitos Creditórios = a soma do valor presente dos Direitos Creditórios vigentes (ou seja, aqueles que contam com Contrato de Venda e Compra celebrado e estão englobados pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios), trazidos a valor presente pela taxa dos CRI.

(7) Cálculo da Amortização Extraordinária Obrigatória

$$AE = VNa - 1.000,00$$

onde:

AE = Valor unitário da amortização extraordinária parcial. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(8) Cálculo do Resgate Total dos CRI

O valor do pagamento a ser feito pela Devedora à Emissora na hipótese de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, deve ser equivalente:

- (i) Ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização, acrescido da remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo resgate antecipado;
- (ii) Caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB, no Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data do efetivo resgate antecipado; e
- (iii) Eventuais despesas do patrimônio incorridas e não pagas.

Tributação dos Titulares dos CRI

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

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei n.º 11.033/04 e artigo 65 da Lei n.º 8.981/95). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

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

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585/15).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, inciso II, da Lei n.º 8.981/95). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei n.º 8.981/95, na redação dada pela Lei n.º 9.065/95).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, inciso I, da Lei n.º 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRRF e da CSLL.

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

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532/97) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei n.º 8.668/93, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, inciso I, da Lei n.º 8.981/95, na redação da Lei n.º 9.065/95 e artigo 5º da Lei n.º 11.053/04). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRRF, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei n.º 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373/14, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei n.º 8.981/95, artigo 11 da Lei n.º 9.249/95, artigo 16 da Medida Provisória n.º 2.189-49/01).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.530/14; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037/10 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei n.º 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei n.º 8.981/95 e artigo 11 da Lei n.º 9.249/95).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei n.º 12.431/11).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei n.º 12.431/11. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

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

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373/14) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, parágrafo 1º, da Medida Provisória n.º 2.158-35/01, artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória n.º 2.189-49/01, artigo 24 da Lei n.º 9.430/96 e artigo 8º da Lei n.º 9.779/99, artigo 1º, Lei n.º 12.431/11 e artigo 17, Lei n.º 12.844/13). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981/95 c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033/04 e artigo 85, incisos I e II, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585/15).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei n.º 2.394/87, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei n.º 8.981/95).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei n.º 12.431/11 e artigo 17, Lei n.º 12.844/13). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei n.º 12.431/11, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585/15).

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto n.º 6.306/07, com sua redação alterada pelo Decreto n.º 7.487/11.

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

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373/14) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto n.º 6.306/07). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Contribuição PIS e COFINS

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

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718/98, e artigo 1º da Lei n.º 10.637/02, e da Lei n.º 10.833/03).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto n.º 8.426/15, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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

Fatores de Risco

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

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

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

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

Riscos Relacionados Ao Ambiente Macroeconômico

Política Econômica do Governo Federal.

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

Efeitos da Política Anti-Inflacionária.

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica.

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

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

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Emissora, a Devedora e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Emissora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Política Monetária.

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

Ambiente Macroeconômico Internacional.

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

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

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

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora, da Devedora e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá

afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelos Adquirentes, na forma prevista na CCB e no Contrato de Cessão, ou pela Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI.

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

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliário n.º 17/21, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora.

Nos termos do Contrato de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados à Emissora

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

Emissora dependente de registro de companhia aberta.

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010 tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários no primeiro trimestre de 2013. A Emissora foi autorizada em 30 de janeiro de 2015, a realizar emissões de certificados de recebíveis do agronegócio. A sua atuação como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Crescimento da Emissora e de 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 precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

A importância de uma equipe qualificada.

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém, basicamente, da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. 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.

Originação de Novos Negócios e Redução na demanda por certificados de recebíveis.

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis de agronegócio. Por exemplo, alterações na legislação tributária, que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou certificados de recebíveis de agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou certificados de recebíveis do agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os mesmos, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia, utilizar os procedimentos judiciais e extrajudiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo a Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos ou falhas operacionais.

Não realização do Patrimônio Separado.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente, nos termos da Lei n.º 9.514/97 e da Lei n.º 11.076/04. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora afetará negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários.

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

Administração e desempenho.

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Emissora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

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

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

Risco Operacional.

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

Fatores de Risco Relacionados à Devedora

A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações

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

Perda de pessoal importante

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

Risco de Concentração.

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

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

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

Risco de crédito

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

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

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

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

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia

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

Riscos Financeiros

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

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

A ocorrência de qualquer forma de antecipação de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco Estrutural

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

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

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os Imóveis relacionados à Emissão.

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Oferta, distribuída nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

Restrição à negociação

Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.

Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória n.º 2.158-35/01, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

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

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

A ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado da CCB, e, consequentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei n.º 9.514/97, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que

esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais) que corresponde a pouco menos de 2,58% (dois inteiros e cinquenta e oito centésimos por cento) do total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Riscos de Insuficiência das Garantias

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

Risco de não Formalização dos instrumentos de constituição das Garantias

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documento, Cartórios de Registros de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Risco relacionado à administração dos Direitos Creditórios

Os Direitos Creditórios serão administrados diretamente pela Devedora, por meio da emissão de boletos bancários, através dos quais serão direcionados à Conta Centralizadora para que sejam utilizados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos. Sendo assim, caso os recursos oriundos dos Direitos Creditórios não sejam direcionados à Conta Centralizadora, na forma prevista nos Documentos da Operação, tal fato poderá afetar negativamente o fluxo de amortização dos CRI, podendo, ensejar perdas aos Titulares dos CRI.

Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, aos Imóveis e à Emissora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora e da Emissora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e com relação aos Imóveis, sendo certo que a referida auditoria será concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora, dentre outros, não sendo objeto de análise, para fins de conclusão da *due diligence* os documentos que visam identificar riscos ambientais, estruturais e de qualidade da construção.

Risco de Desapropriação de Imóvel.

Os Imóveis poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo ensejar perdas aos Titulares dos CRI.

Risco de Insuficiência de Recursos no Fundo de Obras

É possível que os recursos do Fundo de Obras não sejam suficientes para assegurar a conclusão das obras do empreendimento desenvolvido no Imóvel Destinatório, cujas vendas de Unidades aos respectivos Adquirentes originam os Direitos Creditórios que devem ser utilizados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos e, se as obras não forem concluídas dentro dos prazos exigidos em lei (ou, conforme o caso, contratualmente), algum(ns) Adquirente(s) podem deixar de realizar o pagamento dos respectivos Direitos Creditórios, o que pode gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Risco de Guarda de Documentos pela Devedora

A Devedora manterá a guarda dos documentos comprobatórios originais dos Direitos Creditórios, e se os referidos documentos originais forem necessários para que Securitizadora os execute e/ou ainda para que exerça qualquer das disposições previstas nos Documentos da Operação, a Securitizadora pode ter dificuldade em conseguir os referidos originais, que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, consequentemente, afetar negativamente os CRI.

Risco de Guarda de Cobrança pela Devedora

Os Documentos da Operação determinam que a gestão, cobrança dos Direitos Creditórios, bem como o relacionamento com os adquirentes, serão realizados diretamente pela Devedora, que pode prejudicar eventual cobrança pela Securitizadora (se necessário), e consequentemente, afetar negativamente os CRI

Risco Decorrente de Discussões Judiciais

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

Demais riscos

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

Destinação de Recursos – Imóvel(is) Destinatário(s)

Tabela 1: Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Cartório	Matrícula	Uso dos Recursos	Recursos a alocar
Serviço Único Registral de Imóveis de Poços de Caldas, MG	87.039	Despesas a incorrer	100%

Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (semestral, em R\$ do valor captado)

1ºSemestre/22	1ºSemestre/22	1ºSemestre/23
R\$ 4.259.458,37	R\$ 5.110.962,23	R\$ 4.675.167,49