



## **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

*Para emissão de*

### **CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 73ª EMISSÃO DA**



**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**  
*na qualidade de Emissora*

*celebrado com*

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
*na qualidade de Agente Fiduciário*

*lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela You Inc Incorporadora e Participações S.A.*

Datado de 13 de abril de 2022

---

## ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES .....	3
2.	REGISTROS E DECLARAÇÕES .....	29
3.	CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	29
4.	IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO .....	30
5.	SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI .....	38
6.	REMUNERAÇÃO DOS CRI .....	42
7.	RESGATE ANTECIPADO DOS CRI.....	47
8.	DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....	63
9.	REGIMES FIDUCIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS.....	71
10.	AGENTE FIDUCIÁRIO.....	74
11.	LIQUIDAÇÃO DOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS.....	81
12.	ASSEMBLEIA GERAL .....	84
13.	DESPESAS .....	88
14.	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES .....	90
15.	PUBLICIDADE.....	94
16.	FATORES DE RISCO .....	94
17.	DISPOSIÇÕES GERAIS.....	107
18.	NOTIFICAÇÕES.....	109
19.	FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL .....	109

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 73ª EMISSÃO DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular:

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros - São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei 9.514 e da Resolução CVM 17,

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário" ou "Agente Fiduciário dos CRI" e, quando em conjunto com a Emissora, "Partes", ou, individual e indistintamente, "Parte")

Firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 73ª Emissão da VERT Companhia Securitizadora lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela You Inc Incorporadora e Participações S.A.*", que prevê a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora, nos termos da Lei 9.514, da Lei 10.931 e da Instrução CVM 414, de acordo com as cláusulas abaixo redigidas.

## **1. DEFINIÇÕES**

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

"Ações"

As 16.860.505 (dezesesseis milhões, oitocentas e sessenta mil, quinhentas e cinco) ações ordinárias da Devedora, de titularidade do Fiador, que, na presente data, correspondem a 52,17% (cinquenta e dois inteiros e dezessete centésimos por cento) do capital social total e votante da Devedora, e os respectivos direitos, incluindo o direito ao recebimento de juros, atualização

monetária, rendimentos, lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio e/ou qualquer outra distribuição de lucros, em dinheiro ou qualquer outra forma, pagas nos termos da legislação aplicável, a serem alienadas fiduciariamente à Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;

"Afiliadas"

As Controladoras ou Controladas da Devedora, coligadas à Devedora e sociedades sob Controle comum ao da Devedora, de forma direta ou indireta;

"AGE da Emissora"

A assembleia geral extraordinária da Emissora, realizada em 28 de agosto de 2019, cuja ata foi registrada perante a JUCESP em 17 de setembro de 2019, sob o nº 500.112/19-8;

"Agente Escriturador" ou "Escriturador"

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;

"Agente Fiduciário" ou "Agente Fiduciário dos CRI"

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34;

"Alienação Fiduciária de Ações"

A alienação fiduciária a ser constituída pelo Fiador, sobre as Ações, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações, do artigo 66-B da Lei 4.728 e dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil. A Alienação Fiduciária de Ações será constituída sob a Condição Suspensiva;

"Alienação Fiduciária das Cotas"

A alienação fiduciária a ser constituída pela Devedora, sobre as Cotas, o que inclui os respectivos dividendos oriundos destas Cotas, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728 e dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil. A Alienação Fiduciária de Cotas será constituída sob a Condição Suspensiva;

<u>"Alienações Fiduciárias"</u>	A Alienação Fiduciária de Ações e Alienação Fiduciária de Cotas, quando referidas em conjunto;
<u>"Alterações aos Contratos Sociais"</u>	As alterações aos contratos sociais das respectivas SPE Garantia, necessárias à anotação da Alienação Fiduciária de Cotas em favor da Securitizadora;
<u>"Amortização Extraordinária das Debêntures"</u>	Cada amortização antecipada do saldo do Valor Nominal Unitário da totalidade das Debêntures, conforme previsto neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão;
<u>"Amortização Extraordinária dos CRI"</u>	A amortização antecipada dos CRI em decorrência do recebimento de recursos, pela Emissora, oriundos da Amortização Extraordinária das Debêntures;
<u>"Amortização Programada das Debêntures"</u>	A amortização programada das Debêntures, a ser realizada a partir do encerramento do Período de Carência Amortização Programada, nas datas e com base nos percentuais de amortização previstos no Fluxo de Pagamentos das Debêntures previsto na Escritura de Emissão;
<u>"Amortização Programada dos CRI"</u>	A amortização programada dos CRI, a ser realizada a partir do encerramento do Período de Carência Amortização Programada, nas datas e com base nos percentuais de amortização constantes do Fluxo de Pagamentos dos CRI previsto no Anexo I ao presente Termo de Securitização;
<u>"ANBIMA"</u>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
<u>"Assembleia Geral de Titulares de CRI"</u>	Qualquer assembleia geral de Titulares de CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula 12 deste Termo de Securitização;
<u>"Assembleia Geral de Titulares de Debêntures"</u>	Qualquer assembleia geral de titulares de Debêntures, convocada e instalada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>"Auditor Independente"</u>	O auditor independente registrado na CVM, que auditará as Demonstrações Financeiras Auditadas da Devedora e

realizará os cálculos relativos aos Índices Financeiros, conforme aplicável;

"Auditor Independente dos Índices Financeiros"

O auditor independente registrado na CVM, que auditará as Demonstrações Financeiras Auditadas da Devedora e realizará os cálculos relativos aos Índices Financeiros, conforme aplicável;

"Auditor Independente dos Patrimônios Separados dos CRI"

**KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos 105, Vila São Francisco, CEP, inscrita no CNPJ nº 57.755.217/0002-00, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Instrução CVM nº 600 e na Instrução CVM nº 480, ou o prestador que vier a substituí-la, contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados;

"B3"

**B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO** - Segmento CETIP UTMV, instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;

"BACEN"

O Banco Central do Brasil;

"Banco das Contas Centralizadoras"

**BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira privada, com sede na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12;

"Banco Liquidante"

**BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira privada, com sede na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12;

"Boletim de Subscrição das Debêntures"

O boletim de subscrição das Debêntures formalizado conforme modelo constante na Escritura de Emissão de Debêntures;

<u>"Boletim de Subscrição dos CRI"</u>	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta Restrita;
<u>"CCI"</u>	A CCI I e a CCI II, quando referidas em conjunto;
<u>"CCI I"</u>	A " <i>Cédula de Crédito Imobiliário integral nº 01</i> ", sem garantia real, da 1ª (primeira) série, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários 1ª Série, emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI;
<u>"CCI II"</u>	A " <i>Cédula de Crédito Imobiliário integral nº 02</i> ", sem garantia real, da 2ª (segunda) série, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários 2ª Série, emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI;
<u>"CFC"</u>	O Conselho Federal de Contabilidade;
<u>"CNPJ"</u>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
<u>"CPC"</u>	O Comitê de Pronunciamentos Contábeis;
<u>"Código Civil"</u>	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
<u>"Código de Processo Civil"</u>	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
<u>"COFINS"</u>	A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
<u>"Condição Suspensiva"</u>	A condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, para a eficácia das Alienações Fiduciárias, qual seja, a liberação do Ônus Existente pelos seus respectivos credores;
<u>"Conta Centralizadora 1ª Série"</u>	A conta corrente nº 5538-7, na agência 3396 do Banco da Conta Centralizadora, de titularidade da Securitizadora, pertencente ao Patrimônio Separado 1ª

Série, na qual a Securitizadora receberá e manterá os recursos pertencentes ao Patrimônio Separado 1ª Série;

<u>"Conta Centralizadora 2ª Série"</u>	A conta corrente nº 5539-5, na agência 3396 do Banco da Conta Centralizadora, de titularidade da Securitizadora, pertencente ao Patrimônio Separado 2ª Série, na qual a Securitizadora receberá e manterá os recursos pertencentes ao Patrimônio Separado 2ª Série;
<u>"Contas Centralizadoras"</u>	A Conta Centralizadora 1ª Série e a Conta Centralizadora 2ª Série, quando referidas em conjunto;
<u>"Contador do Patrimônio Separado"</u>	<b>M. TENDOLINI CONSULTORIA CONTÁBIL LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arandu, nº 57, conjunto, 42, Brooklin Paulista, inscrita no CNPJ sob o nº 06.987.615/0001-30, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Ações"</u>	O <i>"Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças"</i> , celebrado entre o Fiador, a Devedora e a Securitizadora, nesta data, conforme aditado de tempos em tempos;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas"</u>	O <i>"Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças"</i> , celebrado entre a Devedora, as SPE Garantia e a Securitizadora, nesta data, conforme aditado de tempos em tempos;
<u>"Contratos de Alienação Fiduciária"</u>	O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, quando referidos em conjunto;
<u>"Contrato de Distribuição"</u>	O <i>"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob os Regimes de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 73ª Emissão da VERT Companhia Securitizadora"</i> , nesta data, entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora;



<u>"Controlada Relevante"</u>	Qualquer Controlada que represente, no mínimo, 20% (vinte por cento) do EBITDA consolidado da Devedora, com base nas então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora;
<u>"Controle"</u> e seus correlatos, <u>"Controlada"</u> , <u>"Controladora"</u> e <u>"sob Controle comum"</u>	Têm o significado atribuído no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
<u>"Coordenador Líder"</u>	<b>NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 14º e 15º andares, conjuntos 141 a 154, Torre A2 Jequitibá, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79;
<u>"COPOM"</u>	O Comitê de Política Monetária;
<u>"Cotas"</u>	A totalidade das cotas das SPE Garantia, de titularidade da Devedora e os respectivos direitos, incluindo o direito ao recebimento de juros, atualização monetária, rendimentos, lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio e/ou qualquer outra distribuição de lucros, em dinheiro ou qualquer outra forma, pagas nos termos da legislação aplicável, a serem alienadas fiduciariamente à Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas;
<u>"Créditos Imobiliários"</u>	Os Créditos Imobiliários 1ª Série e os Créditos Imobiliários 2ª Série, quando referidos em conjunto;
<u>"Créditos Imobiliários 1ª Série"</u>	Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures 1ª Série e representados pela CCI I, conforme arbitrado por meio do Sistema de Vasos Comunicantes, na data da emissão das Debêntures 1ª Série, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar à Securitizadora a totalidade (i) dos créditos oriundos das Debêntures 1ª Série, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na Escritura de Emissão, bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por

força da Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão;

“Créditos Imobiliários 2ª Série”

Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures 2ª Série e representados pela CCI II, conforme arbitrado por meio do Sistema de Vasos Comunicantes, na data da emissão das Debêntures 2ª Série, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar à Securitizadora a totalidade (i) dos créditos oriundos das Debêntures 2ª Série, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na Escritura de Emissão, bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força da Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão;

“CRI”

Os CRI 1ª Série e CRI 2ª Série, quando referidos em conjunto;

“CRI 1ª Série”

Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 73ª (septuagésima terceira) emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários 1ª Série representados pela CCI I, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei 9.514;

“CRI 2ª Série”

Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da 73ª (septuagésima terceira) emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários 2ª Série representados pela CCI II, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei 9.514;

“CRI em Circulação”

A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos: (i) aqueles que a Emissora ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; e (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que

	sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.
<u>"Cronograma Indicativo"</u>	O cronograma indicativo da destinação dos Recursos, constante do Anexo X ao presente Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>"CSLL"</u>	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
<u>"CVM"</u>	A Comissão de Valores Mobiliários;
<u>"Data de Emissão"</u>	A data de emissão dos CRI, qual seja 25 de abril de 2022;
<u>"Data de Integralização"</u>	Qualquer data em que houver a integralização dos CRI;
<u>"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI"</u>	Cada data de pagamento da Remuneração prevista no Anexo I ao presente Termo de Securitização;
<u>"Data de Vencimento"</u>	(i) 27 de abril de 2026 para os CRI 1ª Série; e (ii) 26 de abril de 2027 para os CRI 2ª Série, ressalvadas as hipóteses de liquidação antecipada previstas neste Termo de Securitização;
<u>"Debêntures"</u>	As Debêntures 1ª Série e Debêntures 2ª Série, quando referidas em conjunto;
<u>"Debêntures 1ª Série"</u>	As Debêntures referentes à 1ª (primeira) série da 4ª (quarta) emissão da Devedora, emitidas pela Devedora, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real e com garantia fidejussória adicional;
<u>"Debêntures 2ª Série"</u>	As Debêntures referentes à 2ª (segunda) série da 4ª (quarta) emissão da Devedora, emitidas pela Devedora, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real e com garantia fidejussória adicional;
<u>"Debêntures em Circulação"</u>	Todas as Debêntures subscritas e integralizadas, pela Emissora e não resgatadas, de acordo com as hipóteses

de resgate antecipado previstas na Escritura de Emissão;

<u>"Demonstrações Financeiras Auditadas da Devedora"</u>	As Demonstrações Financeiras Individuais Auditadas da Devedora e as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, quando referidas em conjunto;
<u>"Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora"</u>	As Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Devedora e as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Devedora, quando referidas em conjunto;
<u>"Demonstrações Financeiras Individuais Auditadas da Devedora"</u>	As cópias das demonstrações financeiras individuais da Devedora, auditadas pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, com as regras emitidas pela CVM, com os pronunciamentos do CPC e com as resoluções do CFC;
<u>"Demonstrações Financeiras Individuais Revisadas da Devedora;"</u>	As cópias das demonstrações financeiras individuais da Devedora com revisão limitada pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo semestre, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, com as regras emitidas pela CVM, com os pronunciamentos do CPC e com as resoluções do CFC;
<u>"Demonstrações Financeiras Individuais da Devedora;"</u>	As Demonstrações Financeiras Individuais Revisadas da Devedora e as Demonstrações Financeiras Individuais Auditadas da Devedora, quando referidas em conjunto;
<u>"Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Devedora"</u>	As cópias das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, auditadas pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, com as regras emitidas pela CVM, com os pronunciamentos do CPC e com as resoluções do CFC;
<u>"Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Devedora"</u>	As cópias das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora com revisão limitada pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo semestre, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, com as regras emitidas pela CVM, com os pronunciamentos do CPC e com as resoluções do CFC;

<u>"Demonstrações Financeiras da Devedora"</u>	As Demonstrações Financeiras Individuais da Devedora e as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, quando referidas em conjunto;
<u>"Despesas"</u>	As despesas da Emissão, da Oferta e das Debêntures, arcadas pela Devedora, conforme previsto neste Termo de Securitização e no Anexo XI a este Termo de Securitização, quando referidas em conjunto;
<u>"Dia Útil"</u>	(i) Com relação a qualquer obrigação pecuniária, realizada ou não por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;
<u>"Devedora" ou "You"</u>	<b>YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.</b> , sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 360, 4º andar, conjunto 41, inscrita no CNPJ sob o nº 11.284.204/0001-18, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.393.775;
<u>"Documentos da Operação"</u>	Os seguintes documentos, quando mencionados em conjunto: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) os Contratos de Alienação Fiduciária; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Boletins de Subscrição dos CRI; (vii) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (viii) Alterações aos Contratos Sociais; e (ix) os demais instrumentos e/ou respectivos aditamentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta Restrita;
<u>"EBITDA"</u>	Com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora relativas aos 4 (quatro) trimestres imediatamente anteriores, o resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões, calculado nos termos da Instrução CVM 527;

<u>"Edital de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total dos CRI"</u>	O anúncio, a ser divulgado no site da Securitizadora ( <a href="https://ri.vert-capital.com/">https://ri.vert-capital.com/</a> ), jornal "Diário Comercial", e/ou por meio de carta, a ser enviada eletronicamente aos Titulares de CRI, que deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total dos CRI;
<u>"Efeito Adverso Relevante"</u>	Qualquer evento ou situação que possa causar (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira, jurídica, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora e das Controladas, consideradas em conjunto; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações relevantes nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;
<u>"Emissão"</u>	A presente 73ª (septuagésima terceira) emissão das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;
<u>"Emissora"</u> <u>"Securitizadora"</u>	ou <b>VERT COMPANHIA SECURITIZADORA</b> , conforme qualificada no preâmbulo deste instrumento;
<u>"Empreendimentos Imobiliários"</u>	Os empreendimentos imobiliários desenvolvidos ou em desenvolvimento nos imóveis indicados no Anexo IX a este Termo de Securitização, a serem financiados e desenvolvidos com os Recursos oriundos das Debêntures, e eventuais novos empreendimentos imobiliários não indicados no Anexo IX a este Termo de Securitização, desde que a inclusão de tais novos empreendimentos imobiliários tenha sido aprovada em assembleia de titulares de CRI reunida especialmente para este fim, observado o quórum mínimo de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, para primeira ou segunda convocação, previsto neste Termo de Securitização;
<u>"Encargos Moratórios"</u>	(i) os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) a multa não

compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo vencido e não pago;

<u>"Escritura de Emissão de CCI"</u>	O <i>"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, sob a Forma Escritural"</i> , celebrado pela Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas pela Emissora;
<u>"Escritura" ou "Escritura de Emissão" ou "Escritura de Emissão de Debêntures"</u>	O <i>"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 2 (Duas) Séries, da 4ª (Quarta) Emissão, para Colocação Privada, da You Inc Incorporadora e Participações S.A."</i> , celebrado entre a Devedora, a Emissora e o Fiador, nesta data;
<u>"Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures"</u>	Os Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, quando referidos em conjunto;
<u>"Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures"</u>	Os eventos que ensejarão o vencimento antecipado automático de todas as obrigações da Devedora assumidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previstos na Escritura de Emissão e indicados neste Termo de Securitização;
<u>"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures"</u>	Os eventos cuja ocorrência acarreta na necessidade de convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI onde será deliberado, a critério dos Titulares dos CRI, sobre a possibilidade de proceder com o vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora assumidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e indicados neste Termo de Securitização;
<u>"FAPI"</u>	O Fundo de Aposentadoria Programada Individual;
<u>"Fiança"</u>	A garantia fidejussória de fiança, outorgada pelo Fiador, nos termos da Escritura de Emissão, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas;

<u>"Fundo de Despesas"</u>	O Fundo de Despesas 1ª Série e o Fundo de Despesas 2ª Série, quando em conjunto;
<u>"Fundo de Despesas 1ª Série"</u>	O fundo constituído pela Securitizadora, na Conta Centralizadora 1ª Série, no âmbito da Emissão dos CRI 1ª Série, para fazer frente ao pagamento das Despesas dos CRI 1ª Série;
<u>"Fundo de Despesas 2ª Série"</u>	O fundo constituído pela Securitizadora, na Conta Centralizadora 2ª Série, no âmbito da Emissão dos CRI 2ª Série, para fazer frente ao pagamento das Despesas dos CRI 2ª Série;
<u>"Garantias"</u>	As Alienações Fiduciárias e a Fiança, quando em conjunto;
<u>"Garantidor" ou "Fiador"</u>	Sr. <b>ABRÃO MUSZKAT</b> , brasileiro, casado em regime de separação total de bens, economista, portador da cédula de identidade nº 2.935.505-9, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 030.899.598 87, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, conjunto 41;
<u>"IGP-M"</u>	O Índice Geral de Preço ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>"Índice Financeiro I"</u>	O índice financeiro descrito na Cláusula 7.3.2(xv) deste Termo de Securitização;
<u>"Índice Financeiro II"</u>	O índice financeiro descrito na Cláusula 7.3.2(xvi) deste Termo de Securitização;
<u>"Índice Financeiro III"</u>	O índice financeiro descrito na Cláusula 7.3.2(xvii) deste Termo de Securitização;
<u>"Índice de Garantia"</u>	O índice financeiro descrito na Cláusula 7.3.2(xviii) deste Termo de Securitização;
<u>"Índices Financeiros"</u>	O Índice Financeiro I, o Índice Financeiro II, o Índice Financeiro III e o Índice de Garantia, quando referidos em conjunto;



<u>"Instituição Custodiante"</u>	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;
<u>"IOF/Câmbio"</u>	O Imposto sobre Operações de Câmbio;
<u>"IOF/Títulos"</u>	O Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários;
<u>"IPCA"</u>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>"IPE"</u>	As Informações Periódicas e Eventuais;
<u>"Instrução CVM 400"</u>	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM 414"</u>	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM 476"</u>	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM 480"</u>	A Instrução da CVM nº 480, 7 de dezembro de 2009, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM 527"</u>	A Instrução da CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM 625"</u>	A Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, conforme alterada;
<u>"Investidores" ou "Titulares de CRI"</u>	Os investidores que vierem a subscrever e integralizar ou adquirir os CRI;
<u>"Investidores Profissionais"</u>	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30;
<u>"Investimentos Permitidos"</u>	(i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio

representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas emitidos por instituições financeiras de primeira linha; ou (iii) títulos públicos federais, observado o disposto no artigo 7º, §5º, da Instrução CVM 600;

" <u>IRPJ</u> "	O Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica;
" <u>IRRF</u> "	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
" <u>ISS</u> "	O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;
" <u>JUCESP</u> "	A Junta Comercial do Estado de São Paulo;
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
" <u>Lei de Lavagem de Dinheiro</u> "	A Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
" <u>Lei 6.385</u> "	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
" <u>Lei 9.514</u> "	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
" <u>Lei 10.931</u> "	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei 12.529</u> "	A Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada;
" <u>Lei 14.030</u> "	A Lei nº 14.030, de 28 de julho de 2020, conforme alterada;
" <u>Leis Anticorrupção</u> "	A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, de 18 de março de 2015, conforme alterado, a <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> , a <i>UK Bribery Act</i> de 2010 e outras normas anticorrupção

que venham a ser aplicáveis, quando referidas em conjunto;

“MDA”

O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

“Obrigações Financeiras”

Qualquer valor devido exclusivamente em decorrência de (a) empréstimos, mútuos, financiamentos ou outras dívidas financeiras ou obrigações onerosas contratadas pela Devedora e/ou qualquer Controlada, conforme o caso, com instituições financeiras ou fundos de investimento ou realizadas, em qualquer caso, no âmbito do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, debêntures, letras de câmbio, notas promissórias ou instrumentos similares, no Brasil ou no exterior; (b) saldo líquido das operações ativas e passivas com derivativos em que a Devedora e/ou qualquer Controlada seja parte (sendo que o referido saldo será líquido do que já estiver classificado no passivo circulante e exigível de longo prazo da Devedora e/ou de qualquer Controlada); e (c) cartas de crédito, avais, fianças, coobrigações e demais garantias prestadas em benefício de empresas não Controladas;

“Obrigações Garantidas”

(i) As obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pela Devedora, do saldo do valor total Debêntures, da Remuneração das Debêntures e dos demais encargos, relativos às Debêntures, à Escritura de Emissão e a qualquer dos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de vencimento antecipado das obrigações representadas pelas Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão; (ii) os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização; (iii) quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e de quaisquer dos demais Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos na Escritura de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e (iv) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a

Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias;

"Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total dos CRI" A oferta facultativa de resgate antecipado total dos CRI em decorrência de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures;

"Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures" A oferta facultativa de resgate antecipado total das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão;

"Oferta Restrita" A oferta pública dos CRI, distribuída com esforços restritos, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 476, sob a coordenação do Coordenador Líder;

"Ônus" (i) ônus, gravames, direitos e opções, compromisso à venda, outorga de opção, fideicomisso, uso, usufruto, acordo de acionistas, cláusula de inalienabilidade ou impenhorabilidade, preferência ou prioridade, garantias reais ou pessoais, encargos; (ii) promessas ou compromissos com relação a qualquer dos negócios descritos no item (i) acima, e/ou (iii) quaisquer penhoras, arrestos, sequestros;

"Ônus Existente" As alienações fiduciárias atualmente existentes sobre as Ações e as Cotas, em garantia das debêntures simples, não conversíveis em ações, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, emitidas nos termos do *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, da 3ª (Terceira) Emissão, para Colocação Privada, da You Inc Incorporadora e Participações S.A."* celebrado entre a Devedora, o Fiador e a Securitizadora em 20 de abril de 2021;

"Patrimônio Separado 1ª Série" O patrimônio único constituído pela Emissora, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário 1ª Série, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora, composto: (i) pelos Créditos Imobiliários 1ª

Série; (ii) pelas Garantias; e (iii) pelos recursos mantidos na Conta Centralizadora 1ª Série;

“Patrimônio Separado 2ª Série”

O patrimônio único constituído pela Emissora, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário 2ª Série, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora, composto: (i) pelos Créditos Imobiliários 2ª Série; (ii) pelas Garantias; e (iii) pelos recursos mantidos na Conta Centralizadora 2ª Série;

“Patrimônios Separados”

O Patrimônio Separado 1ª Série e o Patrimônio Separado 2ª Série, quando referidos em conjunto;

“Perdas”

As custas, perdas, despesas, danos, reembolsos, indenizações, honorários ou outros tipos de obrigações, inclusive despesas com honorários advocatícios cabíveis;

“Período de Carência Amortização Extraordinária”

O período de 18 (dezoito) meses contados a partir da Data de Emissão das Debêntures, no qual não será permitida a realização de Amortização Extraordinária das Debêntures;

“Período de Carência Amortização Programada”

O período de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da Data de Emissão das Debêntures, no qual não ocorrerá Amortização Programada das Debêntures;

“Período de Carência Resgate Antecipado”

O período de 18 (dezoito) meses contados a partir da Data de Emissão das Debêntures, no qual não será permitida a realização de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures;

“Período de Capitalização”

O intervalo de tempo que se inicia: (i) na Primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira data de pagamento da Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; ou (ii) na última data de pagamento da Remuneração (inclusive) e termina na data de pagamento da Remuneração imediatamente subsequente (exclusive), para os demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou o resgate antecipado dos CRI, conforme o caso;

<u>"PIS"</u>	A Contribuição ao Programa de Integração Social;
<u>"Preço de Integralização"</u>	O preço de integralização dos CRI para cada Data de Integralização, conforme previsto neste termo de Securitização;
<u>"Prêmio de Amortização"</u>	A porcentagem a ser paga pela Devedora, a título de prêmio, na porcentagem de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano sobre o Valor de Amortização, pelo prazo remanescente, nas hipóteses de Amortização Extraordinária das Debêntures;
<u>"Prêmio de Resgate"</u>	A porcentagem a ser paga pela Devedora, a título de prêmio, na porcentagem de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, sobre o Valor de Resgate, pelo prazo remanescente das Debêntures, na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo;
<u>"Primeira Data de Integralização das Debêntures"</u>	A primeira data em que ocorrer a integralização de qualquer quantidade de Debêntures, de qualquer série;
<u>"Primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série"</u>	A primeira data em que ocorrer a integralização de qualquer quantidade de Debêntures 1ª Série;
<u>"Primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série"</u>	A primeira data em que ocorrer a integralização de qualquer quantidade de Debêntures 2ª Série;
<u>"Primeira Data de Integralização dos CRI"</u>	A primeira data em que ocorrer a integralização de qualquer quantidade dos CRI, de qualquer série;
<u>"Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série"</u>	A primeira data em que ocorrer a integralização de qualquer quantidade dos CRI 1ª Série;
<u>"Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série"</u>	A primeira data em que ocorrer a integralização de qualquer quantidade dos CRI 2ª Série;
<u>"Procedimento de Bookbuilding"</u>	O procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser organizado pelo Coordenador Líder, para a definição da (i) quantidade de séries em que a emissão dos CRI e das Debêntures será realizada, que poderá

incluir os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série e, consequentemente, as Debêntures 1ª Série e as Debêntures 2ª Série ou apenas uma das séries; (ii) quantidade de CRI e de Debêntures a ser alocada em cada série, caso a Emissão seja realizada em mais de uma série, observado que a alocação dos CRI e das Debêntures entre as séries da Emissão ocorrerá no Sistema de Vasos Comunicantes;

“RCA da Devedora”

A reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 6 de abril de 2022, na qual se aprovou (i) a emissão das Debêntures, conforme o disposto no artigo 59, §1º, da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) a outorga da Alienação Fiduciária de Cotas;

“Recursos”

Os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures e da Oferta Restrita, líquidos dos custos incorridos pela Devedora com a as Despesas;

“Reestruturação”

A alteração de condições relacionadas: (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) a aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures e o consequente resgate antecipado dos CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados Reestruturação;

“Regimes Fiduciários”

O Regime Fiduciário 1ª Série e o Regime Fiduciário 2ª Série, quando referidos em conjunto;

“Regime Fiduciário 1ª Série”

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre: (i) os Créditos Imobiliários 1ª Série; (ii) as Garantias; e (iii) os recursos mantidos na Conta Centralizadora 1ª Série, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, com a consequente constituição do Patrimônio Separado 1ª Série;

“Regime Fiduciário 2ª Série”

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre: (i) os Créditos Imobiliários 2ª Série; (ii) as Garantias; e (iii) os recursos mantidos na Conta Centralizadora 2ª Série, na

forma do artigo 9º da Lei 9.514, com a consequente constituição dos Patrimônio Separado 2ª Série;

<u>"Relatório Semestral"</u>		O relatório, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a ser entregue ao Agente Fiduciário pela Devedora;
<u>"Remunerações"</u> <u>"Remuneração"</u>	ou	A Remuneração dos CRI 1ª Série e a Remuneração dos CRI 2ª Série, quando referidas em conjunto;
<u>"Remuneração dos CRI 1ª Série"</u>		A remuneração a que farão jus os CRI 1ª Série, calculada nos termos deste Termo de Securitização;
<u>"Remuneração dos CRI 2ª Série"</u>		A remuneração a que farão jus os CRI 2ª Série, calculada nos termos deste Termo de Securitização;
<u>"Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"</u>		O resgate integral das Debêntures, a ser realizado a qualquer momento, após o término do Período de Carência, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>"Resgate Antecipado Facultativo dos CRI"</u>		O resgate integral dos CRI, a ser realizado no caso da ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures;
<u>"Resolução CVM 17"</u>		A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 30"</u>		A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 44"</u>		A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 60"</u>		A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
<u>"RTD"</u>		O Ofício de Registro de Títulos e Documentos da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo;
<u>"Sistema de Vasos Comunicantes"</u>		O sistema por meio do qual os CRI e as Debêntures serão emitidos, sendo certo que número de CRI e de Debêntures a ser alocado a cada uma das séries da Emissão será definido de acordo com a demanda pelos



CRI e, conseqüentemente, pelas Debêntures de cada série, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*;

“SPE Garantia”

As seguintes sociedades de propósito específico:

Defender Empreendimento Imobiliário Ltda., Melbourne
Empreendimento Imobiliário Ltda., Oceanic
Empreendimento Imobiliário Ltda., Tailandia
Empreendimento Imobiliário Ltda., Tigran
Empreendimento Imobiliário Ltda., Sydney
Empreendimento Imobiliário Ltda., Modernista
Empreendimento Imobiliário Ltda., Salis
Empreendimento Imobiliário Ltda., Lemon
Empreendimento Imobiliário Ltda., Absol
Empreendimento Imobiliário Ltda., Avellana
Empreendimento Imobiliário Ltda., Caceres
Empreendimento Imobiliário Ltda., Platanar
Empreendimento Imobiliário Ltda., Punta
Empreendimento Imobiliário Ltda., Saibro
Empreendimento Imobiliário Ltda., Cobalto
Empreendimento Imobiliário Ltda., Heat
Empreendimento Imobiliário Ltda., Kiev
Empreendimento Imobiliário Ltda., Logan
Empreendimento Imobiliário Ltda., Manzanillo
Empreendimento Imobiliário Ltda., Montevideu
Empreendimento Imobiliário Ltda., Naranjo
Empreendimento Imobiliário Ltda., Neos
Empreendimento Imobiliário Ltda., Orange YP
Empreendimento Imobiliário Ltda., Platinum
Empreendimento Imobiliário Ltda., YP II Real Estate
Empreendimentos e Participações Ltda., YP III Real Estate
Empreendimentos e Participações Ltda., Rubi YP
Empreendimento Imobiliário Ltda., Home You
Empreendimento Imobiliário Ltda., Violet YP
Empreendimento Imobiliário Ltda., Samara
Empreendimento Imobiliário Ltda., Sinx
Empreendimento Imobiliário Ltda., Tamarindo
Empreendimento Imobiliário Ltda., Uvitah
Empreendimento Imobiliário Ltda., You Inc Construções e Engenharia Ltda. e Turrialba Empreendimento Imobiliário Ltda..

Serão automaticamente (i) incluídas na definição e conceito de SPE Garantia as novas sociedades de propósito específico cujas cotas sejam alienadas fiduciariamente, no futuro, no âmbito da

Alienação Fiduciária de Cotas; e (ii) excluídas da definição e conceito de SPE Garantia as SPE Garantia cujos Bens Alienados Fiduciariamente que tenham sido objeto de liberação, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, até a sua nova inclusão âmbito da Alienação Fiduciária de Cotas;

"SPE Investidas"

As sociedades de propósito específico controladas pela Devedora, conforme especificado na Escritura de Emissão e no Anexo IX a este Termo de Securitização, quando referidas em conjunto, e eventuais outras Controladas da Devedora, titulares de empreendimentos imobiliários que sejam incluídos, no futuro, na definição de "Empreendimentos Imobiliários", desde que a inclusão de tais novos empreendimentos imobiliários tenha sido aprovada em assembleia de titulares de CRI reunida especialmente para este fim, observado o quórum mínimo de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, para primeira ou segunda convocação, previsto no Termo de Securitização;

"STF"

O Supremo Tribunal Federal da República Federativa do Brasil;

"Taxa de Administração"

A remuneração a ser paga à Emissora, pela administração dos Patrimônios Separados, conforme detalhado neste Termo de Securitização;

"Taxa DI"

As taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, por meio do informativo diário disponível na página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br));

"Taxa SELIC"

A taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia;

"Taxa Substitutiva"

O novo parâmetro de cálculo da Remuneração, a ser definido pelos Titulares de CRI, em comum acordo com

a Devedora, observada a regulamentação aplicável, na hipótese prevista neste Termo de Securitização;

"Termo de Securitização"

O presente *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 73ª Emissão da VERT Companhia Securitizadora lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela You Inc Incorporadora e Participações S.A."*, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário;

"Valor das Despesas Flat 1ª Série"

O valor das Despesas incorridas pela Emissora (às expensas da Devedora) ou pela Devedora, com relação à Oferta Restrita dos CRI 1ª Série, na primeira data de integralização dos CRI 1ª Série;

"Valor das Despesas Flat 2ª Série"

O valor das Despesas incorridas pela Emissora (às expensas da Devedora) ou pela Devedora, com relação à Oferta Restrita dos CRI 2ª Série, na primeira data de integralização dos CRI 2ª Série;

"Valor das Despesas Recorrentes 1ª Série"

O montante equivalente aos valores necessários para o pagamento das Despesas com relação aos CRI 1ª Série para um período de 6 (seis) meses, no âmbito da Oferta Restrita;

"Valor das Despesas Recorrentes 2ª Série"

O montante equivalente aos valores necessários para o pagamento das Despesas com relação aos CRI 2ª Série para um período de 6 (seis) meses, no âmbito da Oferta Restrita;

"Valor de Amortização Extraordinária"

O valor correspondente a um percentual do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da respectiva Remuneração incorrida e não paga, na hipótese de Amortização Extraordinária das Debêntures, sem prejuízo do Prêmio de Amortização;

"Valor de Resgate"

O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da respectiva Remuneração incorrida e não paga, na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures;

<u>“Valor Inicial do Fundo de Despesas 1ª Série”</u>	O somatório do Valor Mínimo do Fundo de Despesas 1ª Série, do Valor das Despesas Recorrentes 1ª Série e do Valor das Despesas Flat 1ª Série;
<u>“Valor Inicial do Fundo de Despesas 2ª Série”</u>	O somatório do Valor Mínimo do Fundo de Despesas 2ª Série, do Valor das Despesas Recorrentes 2ª Série e do Valor das Despesas Flat 2ª Série;
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas 1ª Série”</u>	O valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais);
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas 2ª Série”</u>	O valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais);
<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	O valor nominal unitário dos CRI, qual seja, o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
<u>“Valor Ordinário do Fundo de Despesas 1ª Série”</u>	O somatório do Valor Mínimo do Fundo de Despesas 1ª Série e do Valor das Despesas Recorrentes 1ª Série;
<u>“Valor Ordinário do Fundo de Despesas 2ª Série”</u>	O somatório do Valor Mínimo do Fundo de Despesas 2ª Série e do Valor das Despesas Recorrentes 2ª Série;
<u>“Valor Total da Emissão dos CRI”</u>	O valor global da emissão dos CRI, qual seja, R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), na Data de Emissão;
<u>“Valor Total CRI 1ª Série”</u>	O valor de emissão dos CRI 1ª Série, o qual será arbitrado por meio do Sistema de Vasos Comunicantes, na Data de Emissão; e
<u>“Valor Total CRI 2ª Série”</u>	O valor de emissão dos CRI 2ª Série, o qual será arbitrado por meio do Sistema de Vasos Comunicantes, na Data de Emissão.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. A Emissão realizada conforme este Termo de Securitização é regulada com base na deliberação tomada na AGE da Emissora.

1.4. A emissão das Debêntures e a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação pela Devedora foram realizadas com base na RCA da Devedora.

1.5. Este Termo de Securitização foi assinado durante a vigência da Instrução CVM 414. Após a entrada em vigor da Resolução CVM 60, as referências à Instrução CVM 414 deverão ser interpretadas, *mutatis mutandi*, como referências à Resolução CVM 60, conforme aplicável. Eventual necessidade de aditamento ao presente Termo de Securitização, assim como aos demais Documentos da Operação, em decorrência da entrada em vigor da Resolução CVM 60 independem da realização de assembleia geral de Titulares dos CRI. Nesse sentido, no caso de superveniência de regulamentação (incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 60) cujas previsões específicas sejam inafastáveis por entendimento privado entre as Partes, em sentido diverso a qualquer das disposições deste Termo de Securitização, serão aplicáveis as previsões da regulamentação aplicável.

## **2. REGISTROS E DECLARAÇÕES**

2.1. *Registro do Termo de Securitização.* Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931, que assinará a declaração constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização.

2.2. *Dispensa automática de registro na CVM e na ANBIMA.* Os CRI serão ofertados publicamente com esforços restritos de distribuição e dispensa do registro da Oferta Restrita na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. A Oferta Restrita, por se realizar no âmbito da Instrução CVM 476 e sem a utilização de prospecto, deverá ser registrada perante a ANBIMA exclusivamente para fins de composição da base de dados da ANBIMA, nos termos do parágrafo único do artigo 4º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, atualmente em vigor.

2.3. *Depósito para distribuição, negociação e custódia eletrônica.* Os CRI serão depositados para: (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

## **3. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

3.1. *Créditos Imobiliários.* Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, cujas características se encontram descritas no Anexo III ao presente Termo de Securitização, são oriundos das Debêntures e terão valor total de R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), sendo certo que a quantidade de CRI e o valor dos CRI de cada série serão arbitrados por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes.

3.1.1. As CCI foram emitidas sob a forma escritural por meio da Escritura de Emissão de CCI, que será custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931, e devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

3.2. *Vinculação dos Créditos Imobiliários.* A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, à Emissão.

3.2.1. A Emissão será realizada em conformidade com o disposto no inciso I, parágrafo primeiro, e no inciso II, parágrafo quarto, do artigo 5º da Instrução CVM 414, tendo em vista que a Devedora é companhia aberta.

#### **4. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

4.1. *Número da Emissão.* Esta é a 73ª (septuagésima terceira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

4.2. *Número das Séries.* Os CRI serão emitidos em até 2 (duas) séries distintas: 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da Emissão, conforme arbitrado no Procedimento de *Bookbuilding* e observado o Sistema de Vasos Comunicantes.

4.3. *Quantidade de CRI.* Serão emitidos 130.000 (cento e trinta mil) CRI, conforme arbitrado no Procedimento de *Bookbuilding* e observado o Sistema de Vasos Comunicantes.

4.3.1. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, no âmbito da Oferta Restrita. Nesse sentido, caso a totalidade dos CRI não seja devidamente subscrita e integralizada por investidores profissionais, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do início da Oferta Restrita, a totalidade dos CRI deverá ser cancelada pela Securitizadora e, consequentemente, a totalidade das Debêntures deverá ser cancelada pela Devedora.

4.3.2. Será adotado o Procedimento de *Bookbuilding* para a definição da (i) quantidade de séries em que a Emissão será realizada, que poderá incluir os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série ou apenas uma das séries; (ii) quantidade de CRI a ser alocada em cada série, caso a Emissão seja realizada em mais de uma série, observado que a alocação dos CRI e, consequentemente, das Debêntures entre as séries da Emissão ocorrerá no Sistema de Vasos Comunicantes.

4.3.3. O número de CRI e, consequentemente, de Debêntures a ser alocado a cada uma das séries da Emissão será definido de acordo com a demanda pelos CRI de cada série e, consequentemente, pelas Debêntures de cada série, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*. A alocação dos CRI e, consequentemente, das Debêntures entre as séries

ocorrerá no Sistema de Vasos Comunicantes. Qualquer uma das séries poderá não ser emitida, a depender do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

4.3.4. Encerrado o Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder consolidará as intenções de investimento dos investidores.

4.3.5. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização. A celebração de tal aditamento deverá ocorrer anteriormente à Data de Emissão, sem a necessidade de qualquer aprovação societária adicional ou ratificação pela Devedora e/ou pela Securitizadora.

4.4. *Valor Total da Emissão.* O Valor Total da Emissão será de R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), na Data de Emissão. A quantidade de CRI a ser alocada em cada série será definida por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes.

4.5. *Valor Nominal Unitário.* O Valor Nominal Unitário será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

4.6. *Prazo.* Os CRI terão o prazo de (i) 1.463 (mil quatrocentos e sessenta e três) dias para os CRI 1ª Série; e (ii) 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias para os CRI 2ª Série.

4.7. *Remuneração.* Os CRI farão jus à respectiva Remuneração, a ser calculada nos termos da Cláusula 6 abaixo, e paga nas datas indicadas na tabela constante do Anexo I ao presente Termo de Securitização.

4.8. *Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário.* O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.

4.9. *Amortização.* A Emissora deverá utilizar os recursos oriundos das Amortizações Programadas das Debêntures e das eventuais Amortizações Extraordinárias das Debêntures para realizar, respectivamente, a Amortização Programada dos CRI e as Amortizações Extraordinárias dos CRI. As Amortizações Extraordinárias dos CRI serão realizadas no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento do Valor da Amortização Extraordinária pela Securitizadora na respectiva Conta Centralizadora. A Amortização Programada dos CRI ocorrerá de acordo com a periodicidade prevista no Fluxo de Pagamentos dos CRI previsto no Anexo I ao presente Termo de Securitização.

4.9.1. *Amortização Programada das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI.* Uma vez encerrado o Período de Carência Amortização Programada, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das hipóteses de eventual liquidação antecipada das Debêntures e dos CRI, nos termos previstos na Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, conforme fluxo de pagamento

das Debêntures previsto na Escritura, a título de Amortização Programada das Debêntures. A Amortização Programada dos CRI ocorrerá de acordo com a periodicidade prevista no Fluxo de Pagamentos dos CRI previsto no Anexo I ao presente Termo de Securitização.

4.9.2. *Amortização Extraordinária das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI.* Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos Titulares de CRI, realizar, após o Período de Carência Amortização Extraordinária, mediante aviso prévio com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data efetiva da Amortização Extraordinária das Debêntures à Emissora (ao endereço eletrônico listado na Escritura), com cópia ao Agente Fiduciário, realizar a Amortização Extraordinária das Debêntures mediante o pagamento do Valor de Amortização Extraordinária à Emissora, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures (e, conseqüentemente, dos CRI), acrescido do Prêmio de Amortização, considerando para fins de cálculo tanto para o Valor de Amortização Extraordinária das Debêntures quanto para o Prêmio de Amortização a data de pagamento. A ocorrência da Amortização Extraordinária das Debêntures ocasionará a Amortização Extraordinária dos CRI.

4.9.2.1. Os valores pagos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão sempre imputados de forma proporcional ao valor das parcelas vincendas de amortização do Valor Nominal Unitário, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, inclusive independentemente de qualquer aditamento à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.

4.9.2.2. O Valor de Amortização Extraordinária será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

i) Cálculo da amortização dos CRI:

$$AM = VNe \times Tai$$

Onde:

AM: Amortização dos CRI

VNe: valor nominal, informada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Tai: Taxa de percentual de amortização

ii) O Prêmio de amortização será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = Vne \times I \times T$$

Onde:



P: valor do Prêmio de Amortização Extraordinária, informada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe: valor nominal, informada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

I: Taxa fixa percentual ao ano de 0,4000% (quatro décimos por cento), informada com 4 (quatro) casas decimais.

T: Prazo remanescente, calculado conforme abaixo:

$$T = (DUP/DUT)$$

Onde:

DUP: Número de dias restantes, contando da data do cálculo até a Data de Vencimento.

DUT: Base anual utilizada, considerando um ano de 252 Dias Úteis.

4.9.2.3. A Amortização Extraordinária das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI somente poderá ocorrer mediante o envio de comunicação dirigida à Emissora, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data prevista para realização da efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures e, conseqüentemente da Amortização Extraordinária dos CRI.

4.9.2.4. Na Comunicação de Amortização Extraordinária das Debêntures deverão constar (i) a data da Amortização Extraordinária das Debêntures; (ii) o percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures que será amortizado na Data da Amortização Extraordinária; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária das Debêntures.

4.9.2.5. A Amortização Extraordinária dos CRI deverá ser informada pela Securitizadora à B3, ao Agente Fiduciário, ao Banco Liquidante e ao Escriturador com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data da Amortização Extraordinária dos CRI.

4.9.2.6. A Amortização Extraordinária dos CRI seguirá os procedimentos adotados pela B3.

4.9.2.7. A data de pagamento da Amortização Extraordinária dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

4.10. *Prorrogação dos Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.11. *Regimes Fiduciários.* Nos termos previstos pela Lei 9.514, serão instituídos os Regimes Fiduciários, sendo certo que haverá os seguintes regimes fiduciários:

(i) *Regime Fiduciário 1ª Série:* O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre: (i) os Créditos Imobiliários 1ª Série; (ii) as Garantias; e (iii) os recursos mantidos na Conta Centralizadora 1ª Série, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, com a consequente constituição do Patrimônio Separado 1ª Série; e

(ii) *Regime Fiduciário 2ª Série:* O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre: (i) os Créditos Imobiliários 2ª Série; (ii) as Garantias; e (iii) os recursos mantidos na Conta Centralizadora 2ª Série, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, com a consequente constituição do Patrimônio Separado 2ª Série.

4.12. *Data de Emissão.* Para todos os efeitos, a Data de Emissão será 25 de abril de 2022.

4.13. *Local da Emissão.* Os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

4.14. *Data de Vencimento.* A Data de Vencimento será (i) 27 de abril de 2026 para os CRI 1ª Série; e (ii) 26 de abril de 2027 para os CRI 2ª Série, ressalvadas as hipóteses de liquidação antecipada dos CRI previstas neste Termo de Securitização.

4.15. *Multa e juros moratórios.* Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos dos Encargos Moratórios.

4.16. *Locais de pagamento.* Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, caso estejam custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer data de pagamento da Remuneração dos CRI e, ou de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário, a Emissora manterá, em sua sede, o respectivo recurso à disposição do respectivo Titular de CRI, devendo informar a este Titular de CRI a respeito desta forma adotada para a disponibilização dos recursos. Nesta hipótese, a partir da Data de Vencimento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

4.17. *Cobrança dos Créditos Imobiliários.* Os pagamentos dos Créditos Imobiliários de cada série serão depositados pela Devedora e/ou pelo Fiador, conforme o caso, diretamente na Conta Centralizadora de cada série, nas datas para pagamento de remuneração e/ou amortização das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme aplicável.

4.18. *Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários.* São os Empreendimentos Imobiliários descritos e caracterizados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização.

4.19. *Coobrigação da Emissora.* Não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI.

4.20. *Forma de comprovação da titularidade.* Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, enquanto custodiados eletronicamente na B3.

4.21. *Atraso no recebimento dos pagamentos.* O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, nos termos deste Termo de Securitização.

4.22. *Prorrogação dos prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI até o primeiro Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo mínimo de 1 (um) Dia Útil entre a data do efetivo recebimento do Créditos Imobiliário pela Emissora e a data do pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

4.22.1. Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o efetivo recebimento dos recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorra no mínimo 1 (um) Dia Útil.

4.22.2. Caso a Securitizadora não recepcione os recursos na respectiva Conta Centralizadora até a data limite, observando 1 (um) Dia Útil de descasamento entre as datas do efetivo pagamento das Debêntures e dos CRI, a Securitizadora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas referentes ao não cumprimento do prazo previsto.

4.23. *Forma e procedimento de colocação.* Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a intermediação do Coordenador Líder.

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

4.24. *Público-alvo da Oferta Restrita.* A Oferta Restrita é destinada a Investidores Profissionais, observado que fundos de investimento e carteiras administradas de valores mobiliários cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único investidor para os fins dos limites previstos no item 4.23.1 acima, conforme o §1º do artigo 3º da Instrução CVM 476.

4.24.1. Por ocasião da subscrição, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição dos CRI e da declaração de investidor profissional, atestando que estão cientes, dentre outras declarações, de que: (i) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM e será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para informar a sua base de dados; e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

4.25. *Início e encerramento da Oferta Restrita.* A Oferta Restrita será iniciada e encerrada conforme pactuado no Contrato de Distribuição.

4.25.1. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores.

4.25.2. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento.

4.25.3. As comunicações mencionadas nos itens 4.25.1 e 4.25.2 acima deverão ser encaminhadas por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas nos Anexos 7-A e 8 da Instrução CVM 476, respectivamente, e, caso a página da CVM na rede mundial de computadores esteja indisponível, as comunicações acima mencionadas deverão ser protocoladas na CVM em vias físicas.

4.26. *Restrições para negociação.* Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos dos Artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, e depois do cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no Artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis, incluindo, sem limitação, a comprovação da efetiva titularidade dos CRI pelos Titulares de CRI.

4.26.1. Observadas as restrições de negociação acima, após o período de vedação à negociação, os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais ou investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do Artigo 21 da Lei 6.385, e da Instrução CVM 400 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

4.27. *Garantia Firme.* A Oferta Restrita não contará com garantia firme de colocação pelo Coordenador Líder.

4.28. *Garantia flutuante.* Não haverá garantia flutuante para os CRI, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.

4.29. *Garantias.* Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, que gozarão das garantias que integrarem os Créditos Imobiliários, os quais contarão com as Alienações Fiduciárias e a Fiança, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária e da Escritura de Emissão, respectivamente, observando que exclusivamente com relação às Alienações Fiduciárias, estas serão devidamente constituídas, observado o previsto abaixo, após o registro destes nos competentes RTD, nos prazos estabelecidos nos Contratos de Alienação Fiduciária. As Alienações Fiduciárias foram constituídas sob a Condição Suspensiva. Para os fins de publicidade da Fiança perante terceiros, a Escritura de Emissão será protocolada no RTD no prazo de previsto na Escritura de Emissão.

4.30. *Garantias Reais.* Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias, considerando a Condição Suspensiva de liberação do Ônus Existente:

(i) Alienação Fiduciária de Ações: alienação fiduciária a ser constituída pelo Fiador, sobre as Ações, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações, do artigo 66-B da Lei 4.728 e dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil. A Alienação Fiduciária de Ações será constituída sob a Condição Suspensiva. O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações será registrado nos cartórios de registro de títulos e documentos nos prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações. A Alienação Fiduciária de Ações será anotada no livro societário competente nos prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e

(ii) Alienação Fiduciária de Cotas: alienação fiduciária a ser constituída pela Emissora sobre as Cotas, o que inclui os respectivos dividendos oriundos destas Cotas, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728 e dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil. A Alienação Fiduciária das Cotas será constituída sob a Condição Suspensiva. O Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas será registrado nos cartórios de registro de títulos e documentos nos prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas. A Alienação Fiduciária de Cotas será anotada contratos sociais das SPE Garantia nos prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas.

## **5. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

5.1. *Condições Precedentes.* A integralização dos CRI ficará condicionada ao atendimento, ou renúncia, a exclusivo critério do Coordenador Líder, das Condições Precedentes descritas no Contrato de Distribuição.

5.2. Os CRI serão subscritos e integralizados pelos Investidores Profissionais na data de assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição dos CRI quando do cumprimento cumulativo e integral de todas as Condições Precedentes previstas no item 5.1 acima.

5.3. *Integralização.* Observadas as Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização, o qual corresponderá a:

(i) Para os CRI 1ª Série, (a) o Valor Nominal Unitário, na Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série; ou (b) o Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração dos CRI 1ª Série desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série até a data de sua efetiva integralização. Os CRI 1ª Série poderão ser integralizados com ágio ou deságio desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI 1ª Série em cada data de integralização; e

(ii) Para os CRI 2ª Série, (a) o Valor Nominal Unitário, na Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série; ou (b) o Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração dos CRI 2ª Série desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série até a data de sua efetiva integralização. Os CRI 2ª Série poderão ser integralizados com ágio ou deságio desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI 2ª Série em cada data de integralização.

5.3.1. O Preço de Integralização será pago à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição dos CRI.

5.3.2. Todos os CRI deverão ser subscritos e integralizados, prioritariamente, na Primeira Data de Integralização.

5.3.3. A Emissora, o Agente Fiduciário ou os Patrimônios Separados não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações nos Investimentos Permitidos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

5.3.4. Sem prejuízo do quanto previsto acima, a Emissora, na qualidade de contribuinte, reserva-se o direito intransferível ao aproveitamento de eventual crédito tributário gerado

com o recolhimento de qualquer tributo incidente sobre os rendimentos dos Investimentos Permitidos contratados com os recursos creditados nas Contas Centralizadoras, desde que os tributos mencionados nesta Cláusula não tenham sido pagos diretamente pela Emissora ou descontados de recursos devidos à Emissora.

5.4. *Destinação dos Recursos.* Os recursos líquidos oriundos da Oferta Restrita serão utilizados, pela Emissora, para o pagamento do preço de integralização das Debêntures. Os Recursos serão destinados, pela Devedora e pelas SPE Investidas, conforme o Cronograma Indicativo, para o desenvolvimento e a construção dos Empreendimentos Imobiliários, incluídos os custos, despesas vinculadas e atinentes diretamente aos Empreendimentos Imobiliários, na proporção prevista na Escritura de Emissão e nos Anexos IX e X ao presente Termo de Securitização.

5.4.1. Não será admitido, para fins da destinação de que trata a Cláusula 5.4 acima, o reembolso de despesas imobiliárias.

5.4.2. A Devedora poderá, para fins do item 5.4 acima, transferir os Recursos para as SPE Investidas, por meio de aporte de capital, mútuo ou adiantamento para futuro aumento de capital, e deverá tomar todas as providências para que as SPE Investidas utilizem tais recursos nos Empreendimentos Imobiliários, para pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou projeto, bem como custos e despesas relativas ao desenvolvimento e construção de tais Empreendimentos Imobiliários, de forma direta ou indireta, sendo responsável por tal utilização dos Recursos pelas SPE Investidas.

5.4.3. A Devedora declarou que é cotista Controladora das SPE Investidas, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assumiu a obrigação de manter o controle sobre cada SPE Investida até que comprovada, pela Devedora, a integral utilização do montante de recursos oriundos desta Oferta e destinados à respectiva SPE Investida no respectivo Empreendimento Imobiliário.

5.4.4. Conforme previsto na Escritura de Emissão, a Devedora deverá prover ao Agente Fiduciário dos CRI, sempre que houver solicitação nesse sentido, os documentos necessários à comprovação do Controle acima previsto, seja pela apresentação da última consolidação do contrato social das SPE Investidas ou, caso não seja suficiente, organograma atualizado das SPE Investidas ou demais documentos cabíveis, acompanhados dos extratos que comprovem tais aportes às SPE Investidas para os fins da destinação final.

5.4.5. Os Recursos deverão receber a destinação prevista no item 5.4 acima até a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, sendo certo que tais obrigações da Devedora quanto a destinação dos Recursos, o envio das informações e comprovações ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação da destinação de Recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI 2ª Série ou até que a destinação da totalidade dos Recursos seja comprovada, mesmo no caso de resgate antecipado dos CRI.

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

5.4.6.1. A Escritura de Emissão de Debêntures e o Termo de Securitização deverão ser previamente aditados sem a necessidade de aprovação da Securitizadora ou dos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Emissora deseje alterar o percentual de alocação dos Recursos por Empreendimento Imobiliário, conforme descrito na Escritura de Emissão, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários listados na Escritura de Emissão ou o montante total a ser destinado à totalidade dos Empreendimentos Imobiliários; (ii) caso a Emissora deseje alterar o Cronograma Indicativo; (iii) caso a Emissora deseje incluir, em Empreendimentos Imobiliários já listados na Escritura de Emissão, matrículas limítrofes ou contíguas às matrículas atuais dos Empreendimentos Imobiliários, incorporadas para os fins do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários; e (iv) para incluir os números de matrículas atribuídos aos Empreendimentos Imobiliários de titularidade da Kiev Empreendimento Imobiliário Ltda. e da Irazu Empreendimento Imobiliário Ltda., cujos projetos e endereços constam no Anexo IX a este Termo de Securitização, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da obtenção dos números de matrícula respectivos. Caso a Devedora deseje incluir na lista de Empreendimentos Imobiliários novos empreendimentos imobiliários habitacionais desenvolvidos pela Devedora e por suas Controladas, tal inserção deverá ser aprovada em primeira ou segunda convocação em Assembleia Geral de Titulares de CRI reunida especialmente para este fim, observado o quórum mínimo de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, para primeira ou segunda convocação, previsto no Termo de Securitização.

5.4.6.2. A Devedora comprometeu-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar ou fazer que seja aplicada a totalidade dos Recursos recebidos pelas SPE Investidas, exclusivamente conforme a destinação prevista na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

5.4.7. A Devedora deverá prestar contas à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, da destinação de Recursos descrita nas cláusulas acima, semestralmente, a sendo o primeiro relatório ser disponibilizado em 20 de julho de 2022, referente ao primeiro semestre civil findo em 30 de junho de 2022, e o segundo em 20 de janeiro de 2023, referente ao segundo semestre civil findo em 31 de dezembro de 2022, e assim sucessivamente, mediante apresentação do Relatório Semestral, juntamente com (i) cópia autenticada da versão mais atualizada do contrato social consolidado de cada SPE Investida, do extrato comprovando o aporte nas SPE Investidas e boletim de subscrição



das cotas das SPE Investidas, caso aplicável; (ii) cópia dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra dos Empreendimentos Imobiliários da Emissora e/ou empresa especializada contratada para este fim; e (iii) cópia do cronograma físico-financeiro das obras.

5.4.7.1. Adicionalmente, para fins de atendimento a eventuais exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderão solicitar o envio de cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhadas dos respectivos demonstrativos gerenciais (inclusive em arquivos no formato "XML"), entre outros, que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos nos termos da Escritura de Emissão. Neste caso, a Devedora deverá encaminhar a documentação em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores.

5.4.8. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o efetivo direcionamento dos Recursos aos Empreendimentos Imobiliários, a partir do Relatório Semestral e dos documentos fornecidos pela Emissora para a comprovação da destinação dos Recursos. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI dos relatórios e documentos assinados pelos representantes legais da Devedora. O Agente Fiduciário dos CRI não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações financeiras constantes do referido Relatório Semestral, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado Relatório Semestral.

5.5. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

5.6. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de Recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures na forma acima prevista.

5.6.1. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos Recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio do Relatório Semestral e dos documentos acima referidos e o Agente Fiduciário ficará desobrigado da obrigação de verificação da

comprovação da destinação dos Recursos.

5.6.2. As obrigações de comprovação da destinação dos recursos pela Devedora até a data de vencimento final dos CRI (ou até a comprovação da destinação integral dos Recursos), e de verificação da destinação dos Recursos pelo Agente Fiduciário dos CRI, persistirão mesmo no caso de resgate antecipado dos CRI.

5.7. As despesas que serão objeto da destinação dos Recursos não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures de emissão da Devedora.

5.8. Foi demonstrada pela Devedora, por meio da disponibilização dos documentos competentes à Securitização e ao Agente Fiduciário dos CRI, a capacidade de se destinar aos Empreendimentos Imobiliários todo o montante dos Recursos, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tal, o montante de recursos até o momento despendido, a necessidade de recursos remanescente de cada um dos referidos imóveis, bem como a destinação de recursos já programada para tais imóveis em função de outros certificados de recebíveis imobiliários já emitidos.

## **6. REMUNERAÇÃO DOS CRI**

6.1. *Remuneração dos CRI 1ª Série.* A partir da Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série, os CRI 1ª Série farão jus a juros remuneratórios, equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Normal Unitário, conforme o caso, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

$\underline{J}$  = Valor unitário da Remuneração dos CRI 1ª Série, acumulado em cada Período de Capitalização, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

$\underline{VNe}$  = Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$$

FatorDI = Produtório das Taxas DI desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

Sendo que:

n = Número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left( \frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

DI<sub>k</sub> = Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Fator Spread} = (\text{Spread} + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Sendo que:

Spread = 4,00% (quatro inteiros por cento), para o cálculo dos CRI 1ª Série.

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série ou a última data de pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série (inclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.
- Para efeito do cálculo de " $DI_k$ " será sempre considerada a Taxa DI divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo dos CRI (exemplo: para pagamento dos CRI no dia 13, o " $DI_k$ " considerado será o publicado no dia 10, pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 11, 12 e 13 são Dias Úteis).

**6.2.1. Remuneração dos CRI 2ª Série.** A partir da Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série, os CRI 2ª Série farão jus a juros remuneratórios, equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Normal Unitário, conforme o caso, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

$J$  = Valor unitário da Remuneração dos CRI 2ª Série, acumulado em cada Período de Capitalização, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

$VNe$  = Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$FatorJuros$  = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = (FatorDI \times FatorSpread)$$

FatorDI = Produtório das Taxas DI desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

Sendo que:

n = Número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left( \frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

DI<sub>k</sub> = Taxa DI de ordem k divulgada pela B3 S.A. –Brasil, Bolsa, Balcão, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Fator Spread} = (\text{Spread} + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Sendo que:

Spread = 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento), para o cálculo dos CRI 2ª Série.

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série ou a última data de pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série (inclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.
- Para efeito do cálculo de " $DI_k$ " será sempre considerada a Taxa DI divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo dos CRI (exemplo: para pagamento dos CRI no dia 13, o " $DI_k$ " considerado será o publicado no dia 10, pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 11, 12 e 13 são Dias Úteis).

6.2. *Indisponibilidade, impossibilidade de aplicação da Taxa DI.* No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI pela B3, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada, desde a data da última divulgação, até a data de seu substituto ou data do vencimento das obrigações pecuniárias, conforme o caso, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

6.2.1. No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, será utilizado para apuração dos valores devidos em razão deste Termo de Securitização, seu substituto legal ou, na sua falta, a Taxa SELIC.

6.2.2. No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa SELIC por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, desde que, ao cabo desse período a Taxa DI ainda se encontre extinta, temporariamente indisponível e/ou com sua apuração ausente, a Emissora deverá convocar, na forma e nos termos deste Termo de Securitização, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que se defina, em conjunto com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, a Taxa Substitutiva. Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, a última Taxa SELIC divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, da Taxa Substitutiva, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável, ou ainda por qualquer outro índice, eleito de comum acordo entre os Titulares de CRI e a Devedora, que reflita adequadamente a variação no poder de compra da moeda nacional.

6.2.3. Caso a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não será mais realizada e a Taxa DI ou a Taxa SELIC divulgada, conforme o caso, passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração.

6.2.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora e a Securitizadora, representando o interesse dos Titulares de CRI, a Devedora deverá resgatar a integralidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que as Partes verificarem não ser possível um acordo, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, mediante o pagamento do saldo do Valor Total da Emissão acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou a última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso. A Taxa DI ou Taxa SELIC, conforme aplicável, a ser utilizada para cálculo da Remuneração nesta situação será a última disponível.

6.3. Farão jus aos pagamentos relativos aos CRI aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI.

## **7. RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

7.1. *Resgate antecipado dos CRI.* A Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI, na ocorrência dos seguintes eventos: (i) resgate antecipado das Debêntures, seja em decorrência (a) do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (b) da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures; ou (c) da inexistência de acordo sobre a Taxa Substitutiva, nos termos da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização; (ii) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures; (iii) liquidação do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização; e/ou (iv) em qualquer outra hipótese prevista neste Termo de Securitização e/ou na regulamentação aplicável. O Resgate Antecipado dos CRI será realizado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento do Valor do Resgate pela Securitizadora na respectiva Conta Centralizadora.

7.1.1. *Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.* Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, e independentemente da anuência dos Titulares de CRI, realizar, após o Período de Carência Resgate Antecipado, mediante aviso prévio com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data efetiva do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, integral das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento à Emissora do Valor de Resgate, acrescido do Prêmio de Resgate, considerando para fins de cálculo tanto para o Valor de Resgate quanto para

o Prêmio de Resgate, a data do efetivo resgate. A ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures ocasionará o resgate antecipado facultativo dos CRI respectivos.

7.1.1.1. O Resgate Antecipado Facultativo dos CRI deverá ser informado pela Securitizadora à B3, ao Agente Fiduciário, ao Banco Liquidante e ao Escriturador com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI.

7.1.1.2. O Valor de Resgate Antecipado Facultativo será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

i) Cálculo do saldo devedor dos CRI:

$$\text{Saldo Devedor dos CRI} = \text{VNe} \times \text{Fator de Juros}$$

Onde:

Saldo Devedor Unitário dos CRI: informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe: valor nominal, informada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator de Juros: Conforme definido e calculado nos termos deste instrumento;

ii) O prêmio de resgate será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = \text{Vne} \times I \times T$$

Onde:

P: valor do Prêmio de Resgate Antecipado, informada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe: Valor Nominal, informada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

I: Taxa fixa percentual ao ano de 0,4000% (quatro décimos por cento) ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais.

T: Prazo remanescente, calculado conforme abaixo:

$$T = (\text{DUP}/\text{DUT})$$

DUP: Número de dias restantes, contando da data do cálculo até a Data de Vencimento.

DUT: Base anual utilizada, considerando um ano de 252 Dias Úteis.



7.1.1.3. A Data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

7.2. *Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.* A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures, envolvendo a totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures e, consequentemente, realização do pagamento de tais Debêntures e, consequentemente, dos CRI respectivos, conforme previsão na Escritura e neste Termo de Securitização, de acordo com os termos e condições previstos abaixo:

(i) A Devedora realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures por meio de comunicação à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, sendo que tal comunicação deverá conter os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, incluindo (a) que a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures será relativa à totalidade das Debêntures; (b) se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures estará condicionada à aceitação pela totalidade dos Titulares de CRI; (c) o valor e/ou o percentual do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo; (d) a forma de manifestação, à Securitizadora, pelos Titulares de CRI que optarem pela adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures; (e) a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures, que será a mesma para todos os Titulares de CRI indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures e que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis contados da data de publicação do aviso de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures; e (f) demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos Titulares de CRI e à operacionalização do resgate antecipado das Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures;

(ii) A Devedora deverá (a) na respectiva data de término do prazo de adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures, confirmar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos no aviso de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures; e (b) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado, comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI a respectiva data do resgate antecipado;

(iii) O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será equivalente ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão das

Debêntures ou a data de pagamento da referida Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como do valor e/ou percentual relativo ao prêmio de resgate antecipado, caso exista; e

(iv) O pagamento das Debêntures resgatadas antecipadamente por meio da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures será realizado nos termos da Escritura de Emissão.

7.2.1. *Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total dos CRI.* A Emissora deverá, obrigatoriamente, de forma irrevogável e irretratável, a qualquer momento a partir da Primeira Data de Integralização, realizar oferta de resgate antecipado total dos CRI, caso a Devedora realize uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures nos termos previstos na Escritura. A Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures e será operacionalizada na forma descrita abaixo.

7.2.2. A Emissora deverá comunicar todos os Titulares de CRI, por meio de divulgação do Edital de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total dos CRI em seu site na rede mundial de computadores, no jornal "Diário Comercial", e/ou por meio de carta, a ser enviada eletronicamente aos Titulares de CRI, que deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total dos CRI, sobre a realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total dos CRI, descrevendo os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total dos CRI.

7.2.2.1. A Emissora deverá: (i) na respectiva data de término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, confirmar ao Agente Fiduciário e à Devedora a quantidade de CRI que será objeto do Resgate Antecipado dos CRI, com base na manifestação de interesse dos respectivos Titulares de CRI; e (ii) em havendo confirmação da Devedora de que haverá o resgate antecipado das Debêntures nos termos da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total dos CRI, comunicar, por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, ao Agente Fiduciário dos CRI, ao Banco Liquidante e ao Escriturador, conforme o caso, informando a respectiva data e o volume da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total dos CRI. A Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total dos CRI, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação, validação dos investidores realizado fora do âmbito da B3.

7.2.3. Caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total dos CRI proposto pela Devedora seja inferior à quantidade mínima de CRI por ela estabelecida, no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures será facultado à Devedora não resgatar antecipadamente as Debêntures.

7.2.3.1. Os pagamentos decorrentes de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total dos CRI serão realizados sobre o valor recebido a título de resgate antecipado das Debêntures entre todos os Titulares de CRI ou entre todos os Titulares de CRI que tenham aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total dos CRI, conforme o caso, e alcançarão, indistintamente, todos os respectivos CRI, por meio de procedimentos adotados pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

7.3. *Eventos de Vencimento Antecipado Automático e Não Automático das Debêntures.* Sujeito ao disposto nas cláusulas abaixo, a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, de forma automática, no caso dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, ou após deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, no caso dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora e pelo Fiador, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures em Circulação e, consequentemente, dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido, se o caso, dos Encargos Moratórios.

7.3.1. *Vencimento Antecipado Automático.* Constituem Eventos de Vencimento Antecipado Automático que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

(i) Inadimplemento, pela Devedora e/ou pelo Fiador, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista na Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação, na respectiva data de pagamento, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(ii) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelo Fiador, conforme aplicável, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos Documentos da Operação, exceto se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos permitidos na Escritura de Emissão;

(iii) Caso, em decorrência de qualquer ato ou fato, incluindo, sem limitação, decisão judicial exequível, com relação à qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, qualquer Alienação Fiduciária seja anulada, declarada nula, ou invalidada sob qualquer forma, deteriorada ou, de qualquer forma, deixar de existir, no todo ou em parte, incluindo o não atendimento, após decorridos eventuais prazos de cura previstos no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária aos limites, percentuais e/ou valores da respectiva Alienação Fiduciária;

(iv) Com relação a qualquer dos bens objeto das Alienações Fiduciárias e/ou a

qualquer dos direitos a estes inerentes, nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária, conforme aplicável, qualquer forma de alteração, alienação, venda, cessão, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em pagamento, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer Ônus (exceto pelas Alienações Fiduciárias) sobre qualquer dos bens objeto das Alienações Fiduciárias e/ou qualquer dos direitos a estes inerentes, ou permissão que qualquer dos atos acima seja realizado, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, com exceção das hipóteses de liberação das Ações e/ou das Cotas previstas nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária;

(v) Morte, declaração de incapacidade ou declaração de ausência ou insolvência do Fiador, sem que, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do evento, seja aprovado substituto pelos Titulares de CRI, conforme previsão do Termo de Securitização;

(vi) Liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, exceto se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos permitidos na Escritura de Emissão;

(vii) (a) Decretação de falência da Devedora; (b) pedido de autofalência formulado pela Devedora; (c) pedido de falência da Devedora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(viii) Transformação da forma societária da Devedora, de modo que deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(ix) Redução de capital social da Devedora, exceto para a absorção de prejuízos;

(x) Vencimento antecipado de qualquer Obrigação Financeira da Devedora e/ou do Fiador (ainda que na condição de garantidor), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

(xi) Não implementação da Condição Suspensiva no prazo previsto em cada Contrato de Alienação Fiduciária;

(xii) Invalidade, nulidade ou inexecutabilidade, por decisão judicial exequível, com relação à qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, da Escritura de Emissão (e/ou de qualquer de suas disposições) e/ou dos Documentos da Operação (e/ou de qualquer de suas disposições);

(xiii) Não utilização, pela Devedora, dos Recursos conforme previsto na Escritura de

Emissão;

(xiv) Questionamento judicial, pela Devedora e/ou pelo Fiador, da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Documentos da Operação;

(xv) Não conclusão do resgate das debêntures simples, não conversíveis em ações, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da primeira data de integralização das Debêntures.

7.3.2. *Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures.* Tão logo tome ciência de qualquer dos eventos descritos abaixo, pela Devedora ou por terceiros, a Emissora deverá promover a convocação de Assembleia de Titulares do CRI para que os Titulares de CRI deliberem a respeito do vencimento antecipado de todas as Debêntures, observado o disposto nas cláusulas abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático"):

(i) Inadimplemento, pela Devedora e/ou pelo Fiador, conforme aplicável, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático;

(ii) Cisão, fusão, incorporação ou incorporação de ações envolvendo a Devedora, exceto: (a) exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Devedora, se tiver sido assegurado aos Titulares de CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate dos CRI de que forem titulares, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; ou (b) pela incorporação, pela Devedora (de modo que a Devedora seja a incorporadora), de qualquer Controlada Relevante ou de qualquer sociedade que seja Controlada por terceiros (1) cujo objeto social preponderante coincida com o objeto social preponderante da Devedora; ou (2) cujo(s) único(s) ativo(s) registrado(s) em sua demonstração contábil e/ou financeira seja(m) terreno(s) que servirá(ão) exclusivamente para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário pela Devedora; ou (c) o Fiador e/ou seus sucessores legais, direta ou indiretamente, continuarem a integrar o bloco de controle da Devedora;

(iii) Transferência do Controle, direto ou indireto, da Devedora, exceto se: (a) tiver sido assegurado aos Titulares de CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data da alteração ou transferência do Controle, o resgate dos CRI de que sejam titulares, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a

data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (b) o Fiador e/ou seus sucessores legais, direta ou indiretamente, continuarem a integrar o bloco de controle da Devedora; ou (c) no âmbito de eventual oferta pública de ações que venha a ser realizada com relação das ações da Devedora;

(iv) Alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto em seu estatuto social, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da Devedora;

(v) Comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelo Fiador, conforme aplicável, na Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação é incorreta, incompleta, inconsistente ou insuficiente em qualquer aspecto relevante ou falsa, em qualquer das datas em que tiver sido prestada;

(vi) Inadimplemento, pela Devedora e/ou pelo Fiador (ainda que na condição de garantidores de obrigações pecuniárias das SPE Garantia), de qualquer Obrigação Financeira em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato, ou, em sua falta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(vii) Protesto de títulos contra a Devedora e/ou pelo Fiador (ainda que na condição de garantidor), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo legal, tiver sido validamente comprovado à Debenturista que: (a) o(s) protesto foi(ram) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; ou (b) o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s); ou (c) foram prestadas garantias em juízo; ou (d) o valor objeto do(s) protesto(s) foi devidamente quitado;

(viii) Descumprimento de qualquer sentença judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Devedora e/ou o Fiador, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se a efetiva perda estiver devida e integralmente provisionada nas então mais recentes Demonstrações Financeiras da Devedora, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis;

(ix) Constituição de qualquer Ônus sobre ativo(s) da Devedora e/ou de qualquer Controlada, exceto (observado que as exceções abaixo não se aplicam a qualquer dos bens objeto das Alienações Fiduciárias e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes): (a) por Ônus existentes na Data de Emissão, conforme previsto nas notas explicativas às Demonstrações Financeiras da Devedora então mais recentes na Data de Emissão; ou (b)

por Ônus constituídos em decorrência de renovações ou substituições ou repactuações, totais ou parciais, de dívidas existentes na Data de Emissão, desde que o Ônus seja constituído exclusivamente sobre o ativo que garante a dívida renovada, substituída ou repactuada; ou (c) por Ônus existentes sobre qualquer ativo de qualquer sociedade no momento em que tal sociedade se torne uma Controlada e que não tenha sido criado em virtude ou em antecipação a esse evento; ou (d) por Ônus constituídos para permitir e financiar a aquisição e/ou o desenvolvimento, após a Data de Emissão, de qualquer ativo, desde que o Ônus seja constituído exclusivamente sobre o ativo adquirido e/ou sobre seus desdobramentos; ou (e) por Ônus constituídos sobre valores recebidos em contrapartida à venda de qualquer ativo, desde que tal Ônus seja constituído exclusivamente para garantir eventuais contingências relacionadas ao ativo vendido; ou (f) por Ônus constituídos no âmbito de processos judiciais ou administrativos, limitados, a qualquer tempo, a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); ou (g) por Ônus constituídos em garantia de dívidas em valor, individual ou agregado, limitadas, a qualquer tempo, a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), conforme apurado nas Demonstrações Financeiras Individuais da Devedora; ou (h) por Ônus constituído em garantia de Obrigação Financeira contratada para viabilizar o pagamento do Resgate Antecipado Facultativo, observado que o Resgate Antecipado Facultativo deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da constituição de tal Ônus;

(x) Contratação, pela Devedora e/ou por qualquer Controlada, de qualquer Obrigação Financeira, exceto: (a) se a Obrigação Financeira for previamente autorizada pelos Titulares de CRI, de acordo com o Termo de Securitização; ou (b) por Obrigações Financeiras decorrentes de avais concedidos pela Devedora em favor de suas Controladas no curso normal dos negócios, incluindo, mas não se limitando a aquisição de imóveis para a incorporação de empreendimentos imobiliários, bem como a realização de obras necessárias ao desenvolvimento dos referidos empreendimentos imobiliários, inclusive por meio das modalidades denominadas "plano empresário", "fundo de permuta" ou equiparadas; (c) por Obrigações Financeiras existentes na Data de Emissão, conforme previsto nas Demonstrações Financeiras da Devedora então mais recentes na Data de Emissão; ou (d) por Obrigações Financeiras existentes previstas nas demonstrações contábeis e/ou financeiras de qualquer sociedade no momento em que tal sociedade se torne uma Controlada e que não tenha sido contratada em virtude ou em antecipação a esse evento; ou (e) se a Obrigação Financeira for contratada para a aquisição de imóveis para a incorporação de empreendimentos imobiliários, bem como para a realização de obras necessárias ao desenvolvimento dos referidos empreendimentos imobiliários, inclusive por meio das modalidades denominadas "plano empresário", "fundo de permuta" ou equiparadas, observado que, em qualquer dos itens previsto nesta cláusula, as Obrigações Financeiras da Devedora, em suas Demonstrações Financeiras Individuais, em valor, individual ou agregado, serão limitadas, a qualquer tempo, a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);

(xi) Desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora e das

Controladas Relevantes, consideradas em conjunto, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos ativos consolidados da Devedora, com base nas então mais recentes Demonstrações Financeiras da Devedora;

(xii) Caso tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer inadimplemento das obrigações previstas nos Documentos da Operação ou Evento de Vencimento Antecipado, distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora durante a vigência das Debêntures, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão;

(xiii) Liquidação, dissolução ou extinção de qualquer Controlada, exceto: (a) se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos permitidos na Escritura de Emissão; ou (b) exclusivamente com relação a qualquer Controlada, incluindo, sem limitação, as SPE Garantia, que tenham sido constituídas com o propósito exclusivo de realizar determinado empreendimento imobiliário, quando do término ou alienação desse empreendimento imobiliário, no curso normal de seus negócios;

(xiv) (a) Decretação de falência de qualquer Controlada Relevante; (b) pedido de autofalência formulado por qualquer Controlada Relevante; (c) pedido de falência de qualquer Controlada Relevante, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial de qualquer Controlada Relevante, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou

(xv) Não manutenção, conforme calculado trimestralmente pelo Auditor Independente da Devedora, sendo a primeira verificação 15 (quinze) dias após a disponibilização ao Auditor Independente da Devedora das informações trimestrais imediatamente subsequentes à primeira data de integralização das Debêntures, tendo por base as Demonstrações Financeiras da Devedora e as informações financeiras trimestrais (ITR), conforme o caso, do índice financeiro descrito abaixo ("Índice Financeiro I"). A Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a verificação do Índice Financeiro I, o resultado da apuração pelo Auditor Independente acima, para fins de acompanhamento pelo Agente Fiduciário dos CRI:

(a)  $(\text{Saldo de Caixa Controladora} + (\text{Carteira de Recebíveis Total} \times \text{Participação Empreendimento Imobiliário} \times \text{Fator You}) - (\text{Passivo Terreno} \times \text{Participação Empreendimento Imobiliário}))/\text{Serviço de Dívida (conforme definidos abaixo) igual ou superior a: } 1,40x \text{ (um inteiro e quarenta centésimos vezes).}$

Onde:

"Saldo de Caixa Controladora": Com base nas Demonstrações Financeiras Individuais da



Devedora, o saldo de caixa e equivalentes de caixa da Devedora;

“Carteira de Recebíveis Total”: Com base nas notas explicativas das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, que contêm a descrição da carteira de recebíveis da Devedora, o saldo de contas a receber de clientes da Devedora;

“Passivo Terreno”: Com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, em cada data base de apuração pelo Auditor Independente dos Índices Financeiros, o saldo de terrenos a pagar adquiridos de terceiros pelas Controladas diretas ou indiretas da Devedora, relativos exclusivamente a empreendimentos imobiliários lançados ao público, desde que o respectivo saldo a pagar não seja devidamente quitado em até 60 (sessenta) dias contados da data da respectiva contratação;

“Participação Empreendimento Imobiliário”: Em cada data base de apuração pelo Auditor Independente dos Índices Financeiros, a participação societária detida, direta ou indiretamente, pela Devedora em cada Controlada;

Fator You: significa 40,00% (quarenta por cento), observando que trata-se da margem média estimada nos Empreendimentos Imobiliários.

“Serviço de Dívida”: Com base nas Demonstrações Financeiras Individuais da Devedora, em cada data base de apuração pelo Auditor Independente dos Índices Financeiros, o montante necessário para o pagamento, pelos 2 (dois) semestres imediatamente posteriores, do principal, juros remuneratórios e demais acessórios, se aplicável, decorrentes da Dívida Bruta da Devedora; e

“Dívida Bruta”: Com base nas Demonstrações Financeiras Individuais da Devedora, a soma do saldo das Obrigações Financeiras e de outras obrigações junto a bancos, no mercado financeiro (com relação a essas últimas, desde que com garantias reais, preferências de pagamento ou arranjos semelhantes); e

(xvi) Não manutenção, conforme calculado trimestralmente pelo Auditor Independente da Devedora, sendo a primeira verificação 15 (quinze) dias após a disponibilização ao Auditor Independente da Devedora das informações trimestrais imediatamente subsequentes à primeira data de integralização das Debêntures, tendo por base as Demonstrações Financeiras da Devedora e as informações financeiras trimestrais (ITR), conforme o caso, da razão entre a soma de (i) Fluxo de Caixa Estimado dos Projetos; e (ii) Saldo de Caixa Projetos a Dívida Líquida da Devedora (conforme definidos abaixo) em valor igual ou superior a 1,40x (um inteiro e quarenta centésimos vezes) (“Índice Financeiro II”). A Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a verificação do Índice Financeiro II, o resultado da apuração pelo Auditor Independente acima, para fins de acompanhamento pelo Agente Fiduciário dos CRI.

(a) (Participação Empreendimento Imobiliário x Fluxo de Caixa Estimado dos Projetos +

Saldo de Caixa dos Projetos) / Dívida Líquida da Devedora igual ou superior a: 1,40x (um inteiro e quarenta centésimos vezes).

Para os fins da apuração do Índice Financeiro II:

“Participação Empreendimento Imobiliário”: em cada data base de apuração pelo Auditor Independente dos Índices Financeiros, a participação societária detida, direta ou indiretamente, pela Devedora em cada Controlada;

“Fluxo de Caixa Estimado dos Projetos”: a somatória dos fluxos de caixa estimados dos projetos em desenvolvimento considerando a Participação Empreendimento Imobiliário, calculado em consonância com o demonstrativo (*template* exemplificativo) constante no Anexo X à Escritura de Emissão.

“Saldo de Caixa Projetos”: com base nas demonstrações financeiras individuais de cada SPE Investida, o saldo de caixa e equivalentes de caixa da respectiva SPE Investida considerando a Participação Empreendimento Imobiliário;

“Dívida Líquida da Devedora”: a Dívida Bruta menos o Saldo de Caixa da Controladora.

(xvii) Não manutenção, conforme calculado trimestralmente pelo Auditor Independente da Devedora, sendo a primeira verificação 15 (quinze) dias após a disponibilização ao Auditor Independente da Devedora das informações trimestrais imediatamente subsequentes à primeira data de integralização das Debêntures, tendo por base as Demonstrações Financeiras da Devedora e as informações financeiras trimestrais (ITR), conforme o caso, da razão entre o somatório da (i) Dívida Líquida da Devedora; e (ii) valor de Terrenos a Pagar Consolidado, pelo Total do Patrimônio Líquido Consolidado em valor igual ou inferior a 0,60 (sessenta centésimos) (“Índice Financeiro III”). A Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a verificação do Índice Financeiro III, o resultado da apuração pelo Auditor Independente acima, para fins de acompanhamento pelo Agente Fiduciário dos CRI.

Para os fins da apuração do Índice Financeiro III:

“Dívida Líquida da Devedora”: significa a soma de (i) empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, mútuos e títulos de renda fixa não conversíveis frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional da Devedora (ficam excetuados deste item mútuos com os acionistas controladores da Devedora e operações estruturadas e emissões em mercado de capitais tendo uma Controlada da Devedora como devedora, desde que os recursos captados em tais operações sejam destinados ao custeio (ou reembolso) de despesas atinentes à aquisição de imóveis e/ou desenvolvimento de empreendimentos imobiliários pela Controlada; e (ii) do resultado líquido das operações decorrentes de instrumentos financeiros - derivativos que tenham a Devedora como devedora; exceto (i) financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro

Habitacional, financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS ou qualquer forma de financiamento à produção/plano empresário; e (ii) Saldo de Caixa Controladora;

“Saldo de Caixa Controladora”: com base nas Demonstrações Financeiras Individuais da Devedora, o saldo de caixa e equivalentes de caixa da Devedora;

“Terrenos a Pagar Consolidado”: significa o somatório das contas a pagar por aquisição de terrenos apresentados na conta “Terrenos a Pagar” no passivo circulante e no passivo não circulante das demonstrações financeiras consolidadas auditadas, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta física e/ou financeira;

“Total do Patrimônio Líquido Consolidado da Devedora”: como indicado nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora.

(xviii) Não manutenção, conforme calculado semestralmente pelo Auditor Independente da Devedora, tendo por base as Demonstrações Financeiras da Devedora e as informações financeiras trimestrais (ITR) dos meses de junho e dezembro, sendo a primeira verificação 15 (quinze) dias após a disponibilização ao Auditor Independente da Devedora das informações trimestrais necessárias à verificação, do índice descrito abaixo em valor igual ou superior a 2,0 (dois inteiros), conforme fórmulas abaixo (“Índice de Garantia”). A Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a verificação do Índice Financeiro III, o resultado da apuração pelo Auditor Independente acima, para fins de acompanhamento pelo Agente Fiduciário dos CRI, contendo as memórias de cálculos respectivas, de acordo com as fórmulas abaixo:

$$VPL/SD$$

Onde:

SD: saldo devedor das Obrigações Garantidas;

VPL: é a somatória do valor presente dos Fluxos de Caixa Estimados dos Projetos das SPE Garantia, calculado conforme fórmulas abaixo:

$$VPL = \sum_{k=1}^n \frac{FC_k}{(1+r)^k}$$

Onde:

n: último mês que qualquer SPE Garantia apresente saldo projetado de caixa diferente de zero;

k: mês de referência para o cálculo;

FCk: somatório dos Fluxos de Caixa Estimados dos Projetos (conforme *template* constante no Anexo X à Escritura de Emissão) das SPE Garantia no mês "k";

r: taxa média da operação, calculada conforme fórmulas abaixo:

$$r = \left\{ (1 + R) \left( 1 + \frac{CDI}{100} \right) \right\}^{\frac{1}{12}}$$

Onde:

$$R = \left[ \left( 1 + \frac{r_1}{100} \right) \sigma_1 + \left( 1 + \frac{r_2}{100} \right) \sigma_2 \right]$$

E

$$\sigma_1 = \frac{\text{Volume série 1}}{\text{Volume total da operação}}$$

$$\sigma_2 = \frac{\text{Volume série 2}}{\text{Volume total da operação}}$$

r1: spread das Debêntures 1ª Série;

r2: spread das Debêntures 2ª Série;

$\sigma_1$  = peso das Debêntures 1ª Série;

$\sigma_2$  = peso das Debêntures 2ª Série;

R: spread médio da operação;

CDI<sub>k</sub>: A Taxa DI, expressa ao ano, com 2 (duas) casas decimais, no dia da apuração do Índice de Garantia.

7.3.2.1. Em caso de ocorrência de Evento do Vencimento Antecipado Não Automático, a Emissora deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, em Assembleia Geral de Titulares de CRI, motivo pelo qual a Emissora deverá realizar a

respectiva convocação, no prazo de 3 (três) Dias Úteis a contar da ciência da Emissora da ocorrência de qualquer de tais eventos, de uma Assembleia Geral de Titulares de CRI na qual se decidirá sobre a decretação ou não do vencimento antecipado das Debêntures, em conformidade com o previsto neste Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum.

7.3.3. Caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 7.3.2.1, acima (i) não seja instalada em segunda convocação; ou (ii) seja instalada, mas não haja quórum de deliberação ou não seja deliberado pelos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização) o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, deverão ser repetidos os procedimentos de convocação (com primeira e segunda convocação) previstos neste Termo de Securitização e, após tais novas convocações, caso tal Assembleia Geral de Titulares de CRI (i) não seja instalada; ou (ii) seja instalada, mas não haja quórum de deliberação ou não seja deliberado pelos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização), a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, e conseqüentemente o resgate antecipado dos CRI, de forma que a Emissora deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Titulares de CRI consignando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes da Escritura e deste Termo de Securitização.

7.3.4. Para os fins do cálculo dos Índices Financeiros pelo Auditor Independente, se, a partir da data de celebração da Escritura de Emissão, forem alteradas as regras contábeis aplicáveis à preparação das Demonstrações Financeiras da Devedora, os Índices Financeiros deverão ser calculados pelo Auditor Independente, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Devedora, da Securitizadora ou de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI, de acordo com as regras contábeis aplicáveis à preparação das Demonstrações Financeiras da Devedora em vigor na data de celebração da Escritura de Emissão. A Devedora deverá apresentar para o cálculo a ser realizado pelo Auditor Independente a memória de cálculo e todas as rubricas necessárias à apuração pelo Auditor Independente dos Índices Financeiros, nos termos da Escritura de Emissão.

7.4. *Disposições comuns aos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures.* Os valores mencionados nos itens que retratam os Eventos de Vencimento Antecipado, para fins da configuração dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures serão reajustados ou corrigidos, anualmente, pela variação acumulada do IPCA, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures.

7.5. É facultado à Devedora solicitar, por meio de assembleia geral dos titulares dos CRI, a renúncia prévia definitiva ou temporária (*waiver*) em relação a quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, de acordo com os termos e condições aplicáveis às assembleias gerais de titulares de CRI previstos no Termo de Securitização. A efetiva renúncia (*waiver*) dependerá de deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral.

7.6. Observado o disposto nos itens abaixo, em caso de vencimento antecipado automático das Debêntures ou decretação de vencimento antecipado da totalidade de qualquer Debênture pela Assembleia Geral de Titulares de CRI em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, a Emissora exigirá da Devedora e/ou do Fiador o imediato e integral pagamento das Obrigações Garantidas.

7.7. Na eventual decretação do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Devedora e/ou do Fiador deverão resgatar a totalidade das Debêntures antecipadamente vencidas, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário de tais Debêntures, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou desde a última data de pagamento de Remuneração das Debêntures, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora da Escritura de Emissão cujas obrigações venceram-se antecipadamente nos termos dos Documentos da Operação, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da ocorrência ou declaração, conforme aplicável, do vencimento antecipado mediante comunicação por escrito a ser enviada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, caso este tenha assumido a administração do Patrimônio Separado, à Devedora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios aplicáveis.

7.8. Caso a Emissora, tendo recebido os devidos pagamentos pela Devedora em razão de vencimento antecipado das Debêntures, não realize o resgate antecipado total dos CRI no prazo e forma estipulados aqui previstos, o Agente Fiduciário deverá adotar os procedimentos previstos na Cláusula 11 do presente Termo de Securitização.

7.9. Em caso de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, os recursos recebidos em pagamento das Obrigações Garantidas, à medida que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na quitação do saldo devedor das Obrigações Garantidas. Caso os recursos recebidos não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as Obrigações Garantidas, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora nos termos de qualquer dos Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI), que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as Obrigações Garantidas; e (iii) saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Devedora e o Fiador permanecerão responsáveis pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o

saldo devedor das Obrigações Garantidas enquanto não forem pagas, declarando o Outorgante, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

## **8. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

8.1. *Declarações.* A Emissora neste ato declara que:

- (i) É uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) Está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) Os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) Na data de integralização dos CRI será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) É responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas na Escritura de Emissão de Debêntures e na Escritura de Emissão de CCI;
- (vi) Em conformidade com a auditoria jurídica, a opinião legal referente à Emissão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização. A referida opinião legal foi assinada digitalmente com certificação digital válida;
- (vii) Assegurará, naquilo que lhe couber, a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização nos prazos previstos no Termo de Securitização;
- (viii) Assegurará, naquilo que lhe couber, a constituição dos Regimes Fiduciários sobre os Créditos Imobiliários;
- (ix) Não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(x) Não há eventuais conflitos de interesse entre a Emissora e os prestadores de serviços da Oferta para tomada de decisão de investimento pelos investidores;

(xi) Assegurará, naquilo que lhe couber, que os ativos financeiros vinculados à emissão estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade com as normas aplicáveis a cada ativo e as informações previstas na documentação pertinente à operação;

(xii) Este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos dos incisos I e III do artigo 784 do Código de Processo Civil;

(xiii) A celebração deste Termo de Securitização não infringe qualquer disposição legal, ou regulamentar, ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que se aplique e/ou afete a Securitizadora, ou quaisquer contratos ou instrumentos dos quais a Emissora seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(xiv) Nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;

(xv) Cumprirá com todas as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, e não tem conhecimento sobre a ocorrência e existência, na presente data, de qualquer descumprimento previsto na Escritura de Emissão, nos Contratos de Alienação Fiduciária e nos demais Documentos da Operação e/ou de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(xvi) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(xvii) Possui todas as autorizações e licenças ambientais relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(xviii) Todas as informações prestadas pela Emissora no contexto da Oferta Restrita são



verdadeiras, consistentes, precisas, completas, corretas e suficientes, permitindo aos Titulares dos CRI uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xix) Cumpre, assim como seus Controladores, Controladas, coligadas, sociedades sob Controle comum e seus acionistas, seus conselheiros, diretores e funcionários também cumprem, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, de forma a não agir em desconformidade com as disposições das Leis Anticorrupção, da Lei 12.529 e da Lei de Lavagem de Dinheiro, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adota as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas internas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário;

(xx) (i) cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade e as normas e leis trabalhistas e relativas à saúde e segurança do trabalho, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis; (ii) não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; e (iii) não existe, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;

(xxi) Está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam necessárias para a execução das suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação trabalhista, tributária (municipal, estadual e federal) previdenciária e relativa à proteção do meio-ambiente aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam necessárias para a execução das suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social;

(xxii) inexistem contra si, e seus respectivos Controladores, Controladas, coligadas, sociedades sob Controle comum e seus acionistas, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Normas

Anticorrupção;

(xxiii) não tem conhecimento de, (a) descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (1) que possa causar afetar as suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação; ou (2) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou os demais Documentos da Operação.

8.2. *Obrigações.* Sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, incluindo as obrigações previstas no artigo 17 da Instrução 476, adicionalmente, a:

(i) Preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com a regulamentação da CVM aplicável;

(ii) Divulgar, até o dia anterior ao início das negociações dos CRI, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados;

(iii) Divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

(iv) Observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;

(v) Utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários exclusivamente para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização;

(vi) Administrar os Patrimônios Separados, mantendo para o mesmo registro contábil próprio, independentemente de suas demonstrações financeiras;

(vii) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

(a) Dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado às expensas da Emissora), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes aos Patrimônios

Separados;

(b) Cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;

(c) Em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI e que afetem os seus interesses;

(d) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa, referente às Debêntures objeto da Escritura de Emissão das Debêntures ou aos Documentos da Operação, recebida pela Emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares de CRI, no máximo, de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

(e) Relatório mensal, na forma prevista neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI; e

(f) O organograma do seu grupo societário, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, Controladores, Controladas, Controle comum, coligadas e integrante de bloco de Controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos devem ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da emissora perante os investidores;

(viii) Submeter, na forma da lei, suas contas e balanços, inclusive aqueles relacionados aos Patrimônios Separados, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM, cujo relatório deverá conter todas as informações legalmente exigidas;

(ix) Informar o Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil, da ocorrência de qualquer descumprimento ao presente Termo de Securitização;

(x) Manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;

(xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com este Termo de Securitização, 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 1 (um) Dia Útil, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, e, ato contínuo, aos Titulares de CRI, mediante publicação de aviso, 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, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xiii) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, através 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 dos Patrimônios Separados;

(xiv) Manter:

(a) Válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) Na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, da legislação tributária e demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na JUCESP; e

(c) Em dia o pagamento de todas as suas obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, incluindo, sem limitar, os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(xv) Manter contratada instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de banco mandatário e liquidante dos CRI sendo que o pagamento dos CRI será realizado por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3;

(xvi) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento um serviço de atendimento aos Titulares de CRI ou contratar instituição financeira para a prestação desse serviço;

(xvii) Na mesma data em que forem publicados, enviar à B3 cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI ou informações de interesse do mercado;

(xviii) Convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI quando do interesse dos Titulares de CRI;

(xix) Comunicar, em até 1 (um) Dia Útil contado do seu conhecimento, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a eventual ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures;

(xx) Cumprir com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas aplicáveis, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, e manter, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue;

(xxi) Cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, e não adotar ações que incentivem a prostituição, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, entre outros, conforme aplicáveis) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades;

(xxii) Envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, e não adotem ações que incentivem a prostituição, se possível mediante condição contratual específica;

(xxiii) Comunicar o Agente Fiduciário, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado do seu conhecimento, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento;

(xxiv) Monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais;

(xxv) Monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito a impactos ambientais, legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil;

(xxvi) Manter todas as declarações relacionadas a temas anticorrupção, deste Termo de Securitização, vigentes até o resgate total dos CRI;

(xxvii) Cumprir, naquilo que lhe couber, todas as leis, regras, regulamentos e ordens

aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aqueles regulamentos, leis, regras, e ordens questionados de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas;

(xxviii) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura deste Termo de Securitização e dos demais documentos relacionados à Emissão e à Oferta Restrita de que seja parte, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas.

8.2.1. Além das obrigações elencadas no item 8.2 acima, a Emissora obriga-se a (i) gerir as CCI vinculadas ao presente Termo de Securitização, por si ou por seus prepostos, na qualidade de titular destas, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de juros e demais encargos e acessórios, às expensas da Emissora; (ii) cumprir as eventuais novas obrigações aplicáveis, em decorrência da alteração da regulamentação vigente nesta data, incluindo, sem limitação, aquelas constantes na Resolução CVM 60.

8.3. *Responsabilidade pelas informações.* Nos exatos valores e condições descritos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou, em conformidade com a auditoria jurídica, o parecer legal referente à Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor.

8.3.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes.

8.3.2. A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações por ela prestadas no presente Termo de Securitização.

8.4. *Fornecimento de informações.* A Emissora se obriga a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, ou em prazo inferior solicitado por autoridade competente, todas as informações que sejam de seu conhecimento, ingerência ou controle relativas às Debêntures.

8.5. A Securitizadora se obriga a publicar, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, o informe mensal dos CRI, de acordo com os prazos e condições previstos na regulamentação vigente.

## **9. REGIMES FIDUCIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS**

9.1. *Instituição dos Regime Fiduciários.* Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora institui os Regimes Fiduciários sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

9.1.1. As CCI, as Garantias e as Contas Centralizadoras permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

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

9.1.3. O agente fiduciário dos CRI será o Agente Fiduciário e os beneficiários dos Patrimônios Separados serão os Titulares de CRI.

9.1.4. Os deveres, responsabilidades, forma de atuação, remuneração, condições e forma de destituição ou substituição do Agente Fiduciário estão descritos neste Termo de Securitização, sem prejuízo daquelas previstos na regulamentação aplicável.

9.1.5. Os Patrimônios Separados serão liquidados na forma prevista neste Termo de Securitização.

9.2. *Administração dos Patrimônios Separados.* A Emissora administrará ordinariamente os Patrimônios Separados, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

9.2.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

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

(ii) A guarda e conservação, em vias eletrônicas, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Emissora, sendo certo que os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escrituras de transferência, e/ou instrumentos competentes utilizados para as Alienações Fiduciárias permanecerão sob a guarda da Devedora e/ou do Fiador; e

(iii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (a) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; (b) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; (c) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo respectivo Patrimônio Separado; e (d) a Emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias.

9.2.2. Os Titulares de CRI têm ciência de que, no caso de liquidação antecipada dos CRI, deverão: (i) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens e direitos inerentes ao respectivo 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 dos Patrimônios Separados.

9.3. *Responsabilidade da Securitizadora.* A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do respectivo Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do respectivo Patrimônio Separado.

9.4. *Taxa de administração.* A Emissora fará jus ao recebimento de taxa no valor mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais) por Patrimônio Separado, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IGP-M/FGV, devendo ser paga no 5º (quinto) Dia Útil de cada mês desde a Primeira Data de Integralização. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS; CSLL; PIS; 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.

9.4.1. A Taxa de Administração será paga diretamente pela Devedora, ou pelos Patrimônios Separados, na hipótese inadimplência da Devedora.

9.4.2. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após a Data de Vencimento, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos dos Patrimônios Separados não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração e um evento de liquidação dos Patrimônios Separados estiver em curso, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, se reembolsarem com a Devedora, após a realização dos Patrimônios Separados.



9.4.3. A Taxa de Administração não inclui as despesas incorridas pela Emissora, tais como, por exemplo, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Emissora, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação quando for o caso e acompanhamento das Garantias despesas com *conference call* ou contatos telefônicos, as quais serão cobertas pela Devedora, desde que devidamente comprovadas mediante os respectivos recibos e/ou comprovantes de pagamento.

9.4.4. Em qualquer Reestruturação 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, será devida, pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 660,00 (seiscentos e sessenta reais) por hora-hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IGP-M/FGV no período anterior. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS; CSLL; PIS; COFINS; IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Devedora 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, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal, desde que prévia e expressamente aprovados pela Devedora. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora.

9.4.5. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora.

9.4.6. As Despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos dos Patrimônios Separados, deverão ser reembolsadas, em regime de solidariedade, pela Devedora à Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

9.4.7. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, às expensas exclusivas dos Patrimônios Separados, iniciando a execução por quantia certa contra a Devedora e/ou o Fiador ou qualquer outra medida que entender cabível.

9.5. *Ordem de prioridade de pagamentos.* Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, exceto no caso de vencimento antecipado das Debêntures, conforme previsto de forma diversa neste Termo de Securitização nos demais Documentos da Operação, observando a diferenciação entre as séries de CRI, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Pagamento das Despesas;
- (ii) Encargos Moratórios eventualmente incorridos;
- (iii) Pagamento da Remuneração em atraso;
- (iv) Pagamento da Remuneração dos CRI;
- (v) Amortização dos CRI, em caso de ocorrência da Amortização Extraordinária dos CRI (incluindo o Prêmio de Amortização), observado o Período de Carência Amortização Extraordinária;
- (vi) Resgate antecipado dos CRI;
- (vii) Amortização Programada dos CRI.

## **10. AGENTE FIDUCIÁRIO**

10.1. *Nomeação do Agente Fiduciário.* A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para, nos termos da Lei 9.514, da Lei 11.076, da Resolução CVM 17 e das demais regulamentações aplicáveis, representar a comunhão dos Titulares de CRI e desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

10.2. *Declaração do Agente Fiduciário.* Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i) Aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (ii) Aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (iii) Não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 5º e 6º da Resolução CVM 17, conforme disposta na declaração descrita no Anexo VII ao presente Termo de Securitização;

(iv) Sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o §3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;

(v) Que verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a regularidade da constituição, suficiência e exequibilidade das Garantias reais e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização (a) a eficácia da Alienação Fiduciária está condicionada à implementação da Condição Suspensiva; (b) os Contratos de Alienação Fiduciária e a Escritura de Emissão de Debêntures não foram registrados nos cartórios e juntas comerciais competentes, conforme o caso. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Alienações Fiduciárias e sobre os Créditos Imobiliários 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, com base no valor convencionados pelas partes dos contratos de garantia, as Alienações Fiduciárias são insuficientes em relação ao saldo devedor dos CRI nesta data. Por fim, e, observados os fatores de risco da emissão, não há como assegurar que na data da excussão as Garantias seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos;

(vi) Não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções; e

(vii) Que verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários emitidos pela Emissora, conforme descritos e caracterizadas no Anexo VIII deste Termo de Securitização.

10.3. *Obrigações do Agente Fiduciário.* Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, dentre outras atribuições previstas neste Termo de Securitização e na legislação e regulamentação aplicável:

(i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) Renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre sua substituição, nos termos deste Termo

de Securitização;

(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 na Escritura de Emissão de Debêntures, no presente Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação aplicáveis, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) Diligenciar junto à Emissora para que o presente Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados 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 no relatório anual os Titulares de CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) Acompanhar a atuação da Emissora na administração dos Patrimônios Separados por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(ix) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(x) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, neste Termo de Securitização e nos Contratos de Alienação Fiduciária;

(xi) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(xii) Intimar a Devedora a reforçar a garantia dada, se aplicável e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(xiii) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Devedora;

(xiv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou dos Patrimônios Separados;

(xv) Convocar, quando necessário, Assembleia Geral, na forma do presente Termo de Securitização;

(xvi) Comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xvii) Manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador dos CRI e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Agente Fiduciário, o Escriturador e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;

(xviii) Exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração dos Patrimônios Separados, até a transferência à nova securitizadora (inclusive na hipótese de insolvência da Emissora) ou liquidação dos Patrimônios Separados;

(xix) Promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação dos Patrimônios Separados;

(xx) Fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes na Escritura de Emissão de Debêntures e no presente Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xxi) Comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da sua ciência (ou em prazo inferior previsto na regulamentação aplicável), aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no presente Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;

(xxii) Fornecer à Emissora relatório de encerramento da emissão, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto os Regimes Fiduciários, que servirá para baixa das garantias reais nos competentes cartórios;

(xxiii) Disponibilizar, quando cabível, aos Titulares de CRI as informações recebidas pela Emissora e/ou pela Devedora referentes ao resgate antecipado, amortizações e/ou vencimento antecipado das Debêntures, conforme previsão deste Termo de Securitização;

(xxiv) 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 Devedora;

(xxv) Anualmente, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, divulgar em sua página na rede mundial de computadores, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI;

(xxvi) O Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor de eventuais garantias que vierem a ser prestadas no âmbito da presente Emissão, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista na regulamentação aplicável. Qualquer contratação a ser realizada nos termos deste item deverá ser justificada e previamente aprovada pela Devedora;

(xxvii) Adotar as medidas judiciais e extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI e à realização dos Créditos Imobiliários, caso a Emissora não o faça.

10.4. 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 de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares dos CRI.

10.5. *Remuneração do Agente Fiduciário.* Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com recursos do respectivo Patrimônio Separado, ou arcadas na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo: (i) será devida à título de implantação a parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), a ser paga em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI; e (ii) à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas as parcelas mensais de R\$ 1.250,00 (mil e duzentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes até a liquidação integral dos CRI caso ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die, ainda que atuando em nome dos Titulares de CRI. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a Emissão não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

10.5.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de Reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 600,00 (seiscentos reais) incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os

Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" a serem pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

10.5.2. A remuneração não inclui as despesas, conforme, sempre que possível, previamente aprovadas pela Devedora, com notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, estadias, transporte, alimentação, cartórios e publicações necessárias ao exercício da função, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com recursos do respectivo Patrimônio Separado, ou arcadas na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures. Não estão incluídas igualmente e serão arcadas na forma prevista acima despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas ao empréstimo e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão arcadas na forma acima e, caso inadimplidas, serão suportadas pelos Titulares de CRI. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser arcadas na forma prevista acima.

10.5.3. A remuneração do Agente Fiduciário descrita acima será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão remuneração essa que será calculada pro rata dia.

10.5.4. As parcelas devidas ao Agente Fiduciário serão acrescidas de: (i) ISS; (ii) PIS; (iii) COFINS; (iv) IRRF; (v) CSLL; e (vi) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. As parcelas da remuneração do Agente Fiduciário serão atualizadas anualmente, pela variação positiva acumulada do IGP-M, 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, calculada *pro rata die*, se necessário.

10.5.5. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente

10.5.6. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, conforme previamente aprovadas pela Devedora, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser, sempre que aplicável, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com recursos do respectivo Patrimônio Separado, ou arcadas na forma prevista

na Escritura de Emissão de Debêntures ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas na forma descrita acima, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência e consequentemente ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

10.5.7. Em caso de atraso no pagamento da remuneração devida ao Agente Fiduciário, os valores devidos e não pagos serão acrescidos de multa moratória 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 ainda à atualização monetária positiva pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, adotando-se o índice que vier a substituir esse índice em caso de não divulgação, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.5.8. Caso o Agente Fiduciário ou qualquer prestador de serviço venha a exercer cobrança de valores intempestivamente, não será devido pela Emissora nenhum acréscimo a título de Encargos Moratórios, multa, atualização monetária ou a qualquer outro título, desde que pago na nova data acordada. Não serão exigíveis nem devidos pelo Patrimônio Separado ou pela Emissora os valores cobrados intempestivamente a título de prestação de serviço, sendo certo que a Emissora não se responsabilizará, em nenhuma hipótese, pelo ressarcimento de tais valores.

10.6. *Substituição do Agente Fiduciário.* O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário.

10.7. *Destituição do Agente Fiduciário.* O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i) Pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) Por deliberação em Assembleia Geral, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação; e
- (iii) Por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514 ou das incumbências mencionadas neste item 10.



10.8. *Novo Agente Fiduciário.* O Agente Fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.7 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.9. *Formalização da substituição do Agente Fiduciário.* A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

10.10. *Substituto provisório.* Os Titulares de CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta dos CRI em Circulação.

10.11. *Permanência nas funções.* Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que: (i) uma instituição substituta seja indicada pela Emissora e aprovada pelos Titulares de CRI; e (ii) a instituição substituta assuma efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo de Securitização.

10.11.1. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e a data do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.

10.11.2. O Agente Fiduciário, se substituído nos termos deste item, sem qualquer custo adicional para a Emissora e/ou para os Titulares de CRI, deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a partir da aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI acerca do novo agente fiduciário, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções.

10.12. *Responsabilidade do Agente Fiduciário.* O Agente Fiduciário responderá perante os investidores pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício das suas funções.

10.13. *Outras Emissões.* Para fins do §2º do artigo 6º da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário declara que atua como Agente Fiduciário nas emissões de valores mobiliários da Emissora, de suas coligadas e/ou controladas e/ou sociedades integrantes do mesmo grupo da Emissora, listadas no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização.

## **11. LIQUIDAÇÃO DOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS**

11.1. *Assunção da administração dos Patrimônios Separados.* Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir

imediatamente e de forma transitória a administração do respectivo Patrimônio Separado e promover a liquidação do respectivo Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral de Titulares de CRI deliberar sobre tal liquidação, total ou parcial, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis:

- (i) Pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) Decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) Comprovado desvio de finalidade dos Patrimônios Separados; ou
- (v) Inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação dos Patrimônios Separados poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 15 (quinze) dias, contados da data da ocorrência.

11.1.1. A Assembleia Geral de Titulares de CRI para a deliberar sobre a liquidação dos Patrimônios Separados instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, maioria absoluta dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número. Referida Assembleia Geral deverá ser realizada mediante publicação de edital, por 3 (três) vezes, no prazo mínimo de 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação. Caso a Assembleia Geral não seja instalada em primeira convocação, será instaurada a Assembleia Geral no prazo de, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia Geral em segunda convocação, respeitadas as demais regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais de acionistas constantes na Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização. As publicações previstas nesta Cláusula serão realizadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

11.1.2. Em referida Assembleia Geral, os Titulares dos CRI deverão deliberar pela administração e liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração. O liquidante será a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

11.1.3. A liquidação do Patrimônio Separado poderá ser deliberada pelos Titulares dos CRI e poderá ser realizada, de acordo com a deliberação retromencionada, mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários, bens e direitos integrantes dos Patrimônios Separados aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e Garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

11.1.4. Na hipótese de liquidação dos Patrimônios Separados, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos Imobiliários; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, 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 Créditos Imobiliários e Garantias eventualmente não realizadas aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada um.

11.1.5. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Patrimônios Separados, nos termos do parágrafo 3o do artigo 11 da Lei 9.514, não havendo nenhuma outra garantia prestada pela Emissora.

11.1.6. Caso a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada em primeira e segunda convocação por não cumprimento do quórum previsto neste Termo de Securitização, ou seja, instalada, mas não haja quórum suficiente para deliberação, em ambos os casos sem que haja definição da forma de pagamento das Despesas pelos Titulares dos CRI e/ou pela liquidação dos Patrimônios Separados, a Securitizadora e o Agente Fiduciário estarão liberados de praticar todos e quaisquer atos referentes aos Patrimônios Separados permitidos pela regulamentação aplicável, a seu exclusivo critério, sem que lhes sejam imputadas responsabilidades ou penalidades de qualquer natureza, e a liquidação do Patrimônio Separado será automaticamente decretada, observados os procedimentos descritos nesta Cláusula.

11.1.7. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis da ocorrência de qualquer dos eventos listados no item 11.1 acima.

11.2. *Insuficiência dos Patrimônios Separados.* A insuficiência dos bens dos Patrimônios Separados não dará causa à declaração de sua quebra ou falência. No entanto, a Emissora convocará Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação dos Patrimônios Separados, bem como a nomeação e remuneração do liquidante.

11.3. *Limitação da responsabilidade da Emissora.* O pagamento dos Créditos Imobiliários ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou juros remuneratórios dos Titulares de CRI, sob regime fiduciário em Patrimônios Separados, conforme descrito neste

Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia ou coobrigação da Emissora. Desta forma, a responsabilidade da Emissora está limitada aos Patrimônios Separados.

11.4. *Liquidação dos Patrimônios Separados.* Quando os Patrimônios Separados forem liquidados, ficarão extintos os Regimes Fiduciários aqui instituídos.

11.4.1. Caso os pagamentos devidos pela Devedora não ocorram nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os bens, direitos e garantias pertencentes aos Patrimônios Separados serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação dos Patrimônios Separados, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes dos Patrimônios Separados na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação dos Regimes Fiduciários.

11.5. Caso ocorra ou seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, e o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra no prazo previsto na Escritura de Emissão de Debêntures ou neste Termo de Securitização, conforme o caso, os bens, direitos e garantias pertencentes aos Patrimônios Separados, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão das Garantias, a exclusivo critério da Emissora, poderão ser entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação dos Patrimônios Separados, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes dos Patrimônios Separados, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação dos Regimes Fiduciários.

## **12. ASSEMBLEIA GERAL**

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

12.1.1. No caso de realização de Assembleia Geral que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Instrução CVM 625 do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da Assembleia Geral, as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia Geral por meio de sistema eletrônico, as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia Geral será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida Assembleia Geral e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações

poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores, sempre nos termos da regulamentação atualizada aplicável.

12.2. *Competência para Convocação.* A Assembleia Geral de Titulares de CRI poderá ser convocada: (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Emissora; (iii) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou (iv) pela CVM.

12.3. *Legislação Aplicável.* Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.4. *Convocação.* Exceto se a regulamentação aplicável exigir prazos de convocação superiores, a Assembleia Geral de Titulares de CRI será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo que o prazo de antecedência da 20 (vinte) dias em relação a cada data da assembleia, no jornal em que a Emissora realiza as publicações exigidas por lei, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Investidores que representem metade, no mínimo, dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se quórum maior não for exigido pela legislação aplicável.

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

12.6. *Quórum de Deliberação (Geral).* As deliberações em Assembleia Geral de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de titulares de CRI em Circulação que representem, em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, a maioria dos presentes na respectiva assembleia, salvo se (i) a regulamentação aplicável prever quórum mínimo superior; ou (ii) se disposto de maneira diversa no presente Termo de Securitização ou na Escritura de Emissão.

12.7. *Quórum Qualificado.* Dependerão de deliberação em Assembleias Gerais de Titulares de CRI, mediante aprovação dos Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, as seguintes matérias: (a) modificação das condições dos CRI, assim entendida: (1) alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; (2) alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Geral de Titulares de CRI, inclusive, sem limitação, a alteração de quaisquer disposições deste item; (3) alteração das disposições relativas à amortização antecipada dos CRI ou resgate antecipado dos CRI; ou (4) quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as

seguintes características dos CRI: (4.1) Valor Nominal Unitário, (4.2) amortização, (4.3) Remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento de Remuneração, (4.4) Data de Vencimento, ou (4.5) Encargos Moratórios; (b) a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*); e (c) a liquidação dos Patrimônios Separados.

12.7.1. Caso haja aquiescência pelos Titulares de CRI, será facultada a presença dos representantes legais da Devedora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

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

12.7.3. Será permitida a realização da Assembleias Gerais na forma parcial ou exclusivamente digital, nos termos da Instrução CVM 625;

12.8. *Presença dos Representantes Legais.* Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

12.9. *Comparecimento do Agente Fiduciário.* O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

12.10. *Presidência.* A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá ao Diretor Presidente ou ao Diretor de Relações com Investidores da Emissora, ao representante do Agente Fiduciário, ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

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

12.11.1. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Titulares de CRI e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI poderão acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Geral de Titulares de CRI.

12.12. Escrituração: o Escriturador atuará, como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. O Escriturador poderá ser substituído, sendo necessária a convocação prévia de uma Assembleia Geral, nas seguintes hipóteses: (i) os

serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) caso o Escriturador esteja, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iii) sempre que convocada Assembleia Geral nos termos previstos neste Termo de Securitização; (iv) em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; (v) ao fim da vigência do contrato; (vi) caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado pelo Escriturador; ou (vii) na demais hipóteses previstas ou a serem previstas na regulamentação aplicável.

12.13. Banco Liquidante: o Banco Liquidante contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3. O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, nas seguintes hipóteses: (i) seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato que formalizou sua contratação; (ii) se o Banco Liquidante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; (iii) haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Banco Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação; (iv) em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; (v) ao fim da vigência do contrato; (vi) caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado pelo Banco Liquidante; ou (vii) na demais hipóteses previstas ou a serem previstas na regulamentação aplicável.

12.14. Custódia: a Instituição Custodiante contratada pela Emissora para realizar a custódia dos documentos comprobatórios, conforme disposto na Escritura de Emissão de CCI, neste Termo de Securitização e seus anexos. A Instituição Custodiante poderá ser substituída, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, nas seguintes hipóteses: (i) seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato que formalizou sua contratação; (ii) se a Instituição Custodiante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; (iii) haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Instituição Custodiante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades; (iv) em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; (v) ao fim da vigência do contrato; (vi) caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado pela Instituição Custodiante; ou (vii) na demais hipóteses previstas ou a serem previstas na regulamentação aplicável. A atuação da Instituição Custodiante do lastro limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

12.15. Auditor Independente e o Contador do Patrimônio Separado: o Auditor Independente foi contratado pela Emissora para realizar a auditoria das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o Contador do Patrimônio Separado foi contratado pela Emissora para realizar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Tais prestadores poderão ser substituídos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, nas seguintes hipóteses: (i) seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato que formalizou sua contratação; (ii) se tais prestadores requererem recuperação judicial ou extrajudicial, entrarem em estado de insolvência, tiverem sua falência ou liquidação requerida; (iii) haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de auditoria ou contabilidade, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades de tais prestadores; (iv) em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; (v) ao fim da vigência do contrato; (vi) caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado por tais prestadores; ou (vii) na demais hipóteses previstas ou a serem previstas na regulamentação aplicável.

*12.16. Exercícios sociais dos Patrimônios Separados.* Os exercícios sociais dos Patrimônios Separados desta Emissão encerrar-se-ão no dia 31 de março de cada ano.

### **13. DESPESAS**

13.1. Será constituído, na data da primeira integralização dos CRI, o Fundo de Despesas 1ª Série, no Valor Inicial do Fundo de Despesas 1ª Série, por meio da retenção pela Securitizadora do Valor Inicial do Fundo de Despesas 1ª Série do montante por ela recebido a título de integralização dos CRI, para fazer frente às Despesas iniciais e recorrentes da Emissão dos CRI 1ª Série. O Fundo de Despesas 1ª Série deverá ser recomposto semestralmente, pela Devedora, a partir da data da primeira integralização dos CRI, para que seja reconstituído o Valor Ordinário do Fundo de Despesas 1ª Série (composto pelo Valor Mínimo do Fundo de Despesas 1ª Série e o Valor das Despesas Recorrentes 1ª Série). Caso, a qualquer momento, os recursos depositados no Fundo de Despesas 1ª Série tornem-se inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas 1ª Série, a Devedora deverá aportar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, o montante necessário ao atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas 1ª Série.

13.2. Será constituído, na data da primeira integralização dos CRI, o Fundo de Despesas 2ª Série, no Valor Inicial do Fundo de Despesas 2ª Série, por meio da retenção pela Securitizadora do Valor Inicial do Fundo de Despesas 2ª Série do montante por ela recebido a título de integralização dos CRI, para fazer frente às Despesas iniciais e recorrentes da Emissão dos CRI 2ª Série. O Fundo de Despesas 2ª Série deverá ser recomposto semestralmente, pela Devedora, a partir da data da primeira integralização dos CRI, para que seja reconstituído o Valor Ordinário do Fundo de Despesas 2ª Série



(composto pelo Valor Mínimo do Fundo de Despesas 2ª Série e o Valor das Despesas Recorrentes 2ª Série). Caso, a qualquer momento, os recursos depositados no Fundo de Despesas 2ª Série tornem-se inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas 2ª Série, a Devedora deverá aportar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, o montante necessário ao atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas 2ª Série.

13.3. Correrão por conta da Devedora e do Fiador, por meio dos recursos constantes no Fundo de Despesas, sejam anteriores ou posteriores à Data de Emissão, todos os custos incorridos com e relacionados com a Oferta Restrita ou com a estruturação, emissão, registro e execução das Debêntures, das Garantias, dos CRI, incluindo, mas não se limitando a publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Banco Liquidante, da Emissora, de assessores jurídicos e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures, aos CRI ou às Garantias.

13.4. Todas as despesas mencionadas serão de responsabilidade da Devedora e/ou do Fiador, e arcadas por meio do Fundo de Despesas, ou arcadas diretamente pela Devedora, sendo que, caso os recursos do Fundo de Despesas sejam insuficientes para arcar com as despesas mencionadas neste item, e caso as despesas não sejam pagas diretamente pela Devedora, sem prejuízo de posterior reembolso por esta, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI pertencentes a cada um deles, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento de amortização e remuneração dos CRI.

13.5. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do respectivo Patrimônio Separado, sobejar recursos no Fundo de Despesas ou Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora ou a quem estas indicarem, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Emissora em conta corrente de titularidade da Devedora ou de quem esta indicar, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

13.6. Todas as despesas e obrigações dos Titulares de CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas à Emissora com recursos do respectivo Patrimônio Separado.

13.7. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos nas Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no respectivo Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente

tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

13.8. A Devedora obrigou-se, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a reembolsar a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI caso, por qualquer motivo, qualquer deles venha a efetuar o pagamento de qualquer das Despesas.

13.8.1. O reembolso de que trata o item 13.8 acima deverá ser pago mediante transferência de recursos para a Conta Centralizadora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Devedora, de notificação nesse sentido, acompanhada do comprovante do respectivo pagamento.

#### **14. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

14.1. As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritas a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular de CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

##### *(i) 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.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo acima de 720 dias.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, 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.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por Investidores pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual).

Os investidores profissionais como pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora.

O IRRF pago por Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

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

Na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%, pela CSLL, à alíquota de 15% ou 20% a depender do investidor. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas do IR.

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no país. A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por Investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%.

Há, também, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos Investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do CMN (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014). Nesta hipótese, regra geral, os rendimentos auferidos por Investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, aplicam-se as regras de tributação do imposto de renda previstas para os investidores residentes no país.

A Receita Federal do Brasil divulga lista dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº 1.037/10.

Todavia, vale ressaltar que a Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008, adicionou o parágrafo 4º ao artigo 24 da Lei nº 9.430/96, passando a considerar “país ou dependência com tributação favorecida” aqueles países cujas legislações não permitam 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.

Além disso, a Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 ainda acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08 e à Instrução Normativa nº 1.037/10.

#### *(ii) IOF*

Ainda, com relação aos Investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso e o retorno de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo CMN (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) estão sujeitos ao IOF/Câmbio à alíquota zero. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Todavia, atualmente, as operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na B3, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção e o recolhimento do IRRF.

### *(iii) COFINS*

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

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de determinados custos e despesas incorridos. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS, pois, de acordo com a Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de determinados custos e despesas incorridos.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos Investidores constitui receita financeira. Para os Investidores pessoas jurídicas sujeitas ao regime de incidência não-cumulativa, as receitas financeiras auferidas até 1º de julho de 2015 estavam sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005. A partir da referida data, aplicam-se as alíquotas de PIS e COFINS de 0,65% e 4%, respectivamente, conforme o Decreto nº 8.426/2015.

No caso dos Investidores pessoas jurídicas sujeitas à sistemática cumulativa, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face à revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941,

de 27 de maio de 2009, em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do STF.

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

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

## **15. PUBLICIDADE**

15.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, exceto se previsto de forma diversa neste Termo de Securitização e/ou na regulamentação aplicável, serão realizados mediante publicação de edital no jornal "Diário Comercial", ou outro que vier a substituí-lo. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

15.1.1. 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 da CVM.

## **16. FATORES DE RISCO**

16.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura da Emissão.

### **Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico**

Política Econômica do Governo Federal. A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. A Devedora e a Securitizadora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não podem prevêê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora e/ou da Securitizadora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados

doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o país. Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Securitizadora, da Devedora e respectivos resultados operacionais. Dentre as possíveis conseqüências para a Devedora e para a Securitizadora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem o benefício tributário aos investidores dos CRI; (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices; (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado; e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Efeitos da política anti-inflacionária. Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e, por conseqüência, sobre a Devedora e/ou a Securitizadora. A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como os CRI, bem como tornando o crédito mais caro e inviabilizando operações podendo afetar o resultado da Devedora e/ou da Securitizadora, e o cumprimento das obrigações financeiras assumidas no âmbito da Emissão das Debêntures.

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

Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora.

Efeitos da elevação da taxa de juros. Nos últimos anos, o país tem experimentado uma volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central a um eventual repique inflacionário, causa um *crowding-out* na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Neste particular, a Taxa SELIC apresentou alta constante desde março de 2021 até março de 2022. Considerando o período entre 17 de março de 2021 e 16 de março de 2022, a Taxa SELIC fixada pelo COPOM subiu de 2,75% a.a. para 11,75% a.a. (fonte: Banco Central do Brasil). Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito – dado a característica de “risk-free” de tais papéis –, de forma que um retorno no aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica. As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplimento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora e/ou de seus clientes.

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

Eventual rebaixamento na classificação de risco (rating) do Brasil poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário. Para se realizar uma classificação de risco (rating), são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos, os quais estão fora do controle da Emissora e da Devedora, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação, obtido durante a vigência dos CRI, poderá obrigar determinados investidores (tais como entidades de previdência complementar) a aliená-las, de forma a afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário.

## **Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional**



O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso relevante no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, também interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como a crise imobiliária nos Estados Unidos da América, em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro. A restrição do crédito internacional pode causar aumento do custo para empresas que têm receitas atreladas a moedas estrangeiras, reduzindo a qualidade de crédito de potenciais tomadoras de recursos através dos CRI, podendo afetar a quantidade de operações da Emissora e da Devedora.

A percepção de riscos em outros países, especialmente em outros países de economia emergente, poderá afetar o valor de mercado de títulos e de valores mobiliários brasileiros, incluindo os CRI. O investimento em títulos de mercados emergentes, entre os quais se inclui o Brasil, envolve um risco maior do que os investimentos em títulos de emissores de países desenvolvidos, podendo tais investimentos serem tidos como sendo de natureza especulativa. Os investimentos em valores mobiliários brasileiros, tais como os CRI, estão sujeitos a riscos regulatórios, fiscais, econômicos e políticos que podem afetar a capacidade dos emissores destes valores mobiliários de cumprir com suas obrigações. Eventos econômicos e políticos nesses países podem, ainda, ter como consequência restrições a investimentos estrangeiros e/ou à repatriação de capital investido. Não há certeza de que não ocorrerão no Brasil eventos políticos ou econômicos que poderão interferir nas atividades da Emissora e da Devedora e no cumprimento das obrigações financeiras assumidas no âmbito das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

### **Riscos Relativos à Securitizadora**

Manutenção do Registro de Companhia Aberta. A Securitizadora possui registro de companhia aberta desde 25 de agosto de 2016, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de certificados de recebíveis imobiliários em 20 de junho de 2017. A Securitizadora foi autorizada em 23 de maio de 2017 a realizar emissões de certificados

de recebíveis imobiliários. 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 Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM, incluindo, sem limitação, as novas regras oriundas da Resolução CVM 60 em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Risco relacionado à Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio. A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação, a Securitizadora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. 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 do 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 de recebíveis do agronegócio. Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de certificados de agronegócio venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada.

Riscos relativos à importância de uma equipe qualificada. A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Securitizadora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Securitizadora.

Riscos relacionados à Legislação Tributária Aplicável aos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país que sejam titulares de certificados de recebíveis imobiliários são isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários 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 certificados de recebíveis imobiliários, a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por

parte dos tribunais e autoridades governamentais, poderão afetar negativamente seu rendimento líquido esperado pelos Investidores.

Riscos relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Securitizadora. Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos os Regimes Fiduciários e os Patrimônios Separados sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Risco da não realização da carteira de ativos. A Securitizadora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Os Patrimônios Separados têm como principal fonte de recursos os créditos imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o respectivo Patrimônio Separado. Em assembleia geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração dos Patrimônios Separados ou optar pela liquidação deste que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

A capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora e/ou pelo Fiador. Os CRI são lastreados pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI de titularidade da Securitizadora e vinculadas aos CRI por meio do estabelecimento dos Regimes Fiduciários, constituindo Patrimônio Separado da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora e/ou pelo Fiador, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Securitizadora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo 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 a excussão das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

Crescimento da Securitizadora e de seu capital social. O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI da presente emissão.

Riscos relativos aos Pagamentos dos CRI. O pagamento aos Titulares de CRI decorre diretamente do recebimento dos Créditos Imobiliários nas Contas Centralizadoras, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado por esta. Dessa forma, qualquer atraso por parte desses terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que esses prejuízos serão de exclusiva responsabilidade de tais terceiros e, em nenhuma hipótese, serão de responsabilidade da Securitizadora.

Outros Riscos Relacionados à Securitizadora. Outros fatores de risco relacionados à Securitizadora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no website de relações com investidores da Securitizadora (disponível em <https://www.vert-capital.com/interna.html>, nessa página selecionar "RI" no menu localizado do lado esquerdo da página e, então, clicar em "Formulário de Referência") e ficam expressamente incorporados ao Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

### **Riscos Relativos à Emissão dos CRI**

O Coordenador Líder e as empresas de seu grupo estão envolvidos em uma vasta gama de atividades peculiares ao seu objeto social das quais podem surgir eventuais conflitos de interesse. O Coordenador Líder e as empresas de seu grupo estão envolvidas em uma vasta gama de atividades peculiares ao seu objeto social o que inclui, mas não se limita às, atividades típicas de instituições financeiras, tais como operações de crédito, prestação de garantias, gerenciamento de investimentos, venda e intermediação de valores mobiliários, prestação de serviço de assessoria financeira e demais atividades relacionadas, das quais podem surgir eventuais conflitos de interesse, sendo que o Coordenador Líder e as empresas de seu grupo adotam práticas e procedimentos para restringir o fluxo de informações e administrar esses conflitos. Adicionalmente, o Coordenador Líder e as empresas de seu grupo não estarão obrigados a restringir quaisquer de suas atividades conduzidas no curso normal de seus negócios em decorrência da presente Oferta Restrita.

Possibilidade de o Agente Fiduciário atuar como agente fiduciário de outras emissões da Emissora e de sociedades do grupo econômico da Emissora. Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da emissão, e das possíveis obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito de possíveis emissões, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os investidores e os possíveis investidores de outras emissões da Emissora.

É possível que decisões judiciais futuras prejudiquem a estrutura da Oferta Restrita. Não obstante a legalidade e regularidade dos documentos da Oferta Restrita, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras serem contrárias ao disposto nos documentos da Oferta Restrita. Além disso, toda a estrutura de emissão e remuneração das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI foi realizada com base em disposições legais vigentes atualmente. Dessa forma, eventuais restrições de natureza legal ou regulatória, que possam vir a ser editadas podem afetar adversamente a validade da constituição da Emissão, podendo gerar perda do capital investido pelos Titulares dos CRI.

Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI. Os CRI, bem como a presente Oferta Restrita, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais Titulares dos CRI, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Restrita e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos neste Termo de Securitização.

Risco de não realização dos Créditos Imobiliários. Os Patrimônios Separados constituídos em favor dos Titulares de CRI não contam com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou do Fiador, como aqueles descritos neste item, poderá afetar negativamente os Patrimônios Separados e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

Risco de Concentração dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são 100% (cem por cento) devidos pela Devedora. Caso a Devedora não tenha condições de pagar os Créditos Imobiliários nos prazos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, os Titulares de CRI poderão vir a ser afetados. Os Titulares de CRI não têm qualquer direito sobre as Debêntures.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral. As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais serão aprovadas pelos quóruns estabelecidos neste

Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

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

Restrição à negociação. Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita: (i) ao período de vedação previsto no artigo 13 da referida instrução; (ii) às restrições à negociação previstas no artigo 15 da referida Instrução; e (iii) ao cumprimento, pela Emissora, das obrigações estabelecidas no artigo 17 da referida instrução.

Credores privilegiados. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que: *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que: *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”*. Por força da norma acima citada, não obstante serem objeto dos Patrimônios Separados, as Debêntures e os recursos delas decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, 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 as Debêntures não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Estrutura da Emissão. A Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Dessa forma e pelas características inerentes a esse 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 dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de Integralização dos CRI com ágio. Os CRI poderão ser integralizados pelos Titulares de CRI com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão destinados, pela Emissora, na amortização antecipada dos CRI ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Nesse caso, nem os Patrimônios Separados, nem mesmo a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de 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. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

A Taxa DI utilizada para a Remuneração das Debêntures e dos CRI pode ser considerada nula em decorrência da Súmula nº 176 do Superior Tribunal de Justiça. A Súmula nº 176 editada pelo Superior Tribunal de Justiça enuncia que é nula a cláusula que sujeita o devedor ao pagamento de juros de acordo com a Taxa DI divulgada pela ANBIMA/B3. A referida súmula não vincula as decisões do Poder Judiciário e decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela ANBIMA/B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração das Debêntures. Caso se concretize esta hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI poderá conceder à Securitizadora uma remuneração inferior à Taxa DI, prejudicando a rentabilidade das Debêntures e dos CRI e, indiretamente, afetando os Investidores.

Risco em Função da Dispensa de Registro. A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelo Fiador, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Emissão fazer eventuais exigências e até, determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar o Investidor. Adicionalmente, os documentos relativos aos CRI e à Oferta Restrita não foram e não serão objeto de revisão pela CVM, nem pela ANBIMA. Os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta Restrita devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiros

e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora e o Fiador, assim como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que as informações contidas nos documentos da Oferta Restrita não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM e pela ANBIMA.

Guarda dos Documentos da Operação. Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, os Documentos da Operação ficarão sob a guarda da Devedora e da Instituição Custodiante, conforme aplicável. Caso seja necessário executar a Escritura de Emissão de Debêntures, será necessária a solicitação à Devedora e a apresentação da referida Escritura de Emissão de Debêntures, o que poderá acarretar em demora, afetando, assim, adversamente os interesses dos Titulares de CRI.

Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado. A auditoria legal conduzida pelo escritório especializado está sendo realizada com escopo limitado à Devedora, ao Fiador e à Securitizadora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora, do Fiador 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 do Fiador, sendo certo que não foram e não serão analisadas as certidões em nome da Securitizadora; (iv) analisar determinadas (e não a totalidade) informações e contratos financeiros da Devedora e do Fiador, sendo certo que não foram e não serão analisados informações e contratos financeiros em nome da Securitizadora. Adicionalmente, não foram analisados documentos das SPE Investidas e das SPE Garantia. Não é possível garantir que questões não abarcadas pelo escopo destacado acima não afetarão negativamente a capacidade financeira ou operacional da Devedora, do Fiador e/ou da Securitizadora.

Constituição da Fiança. Para surtir efeitos em relação a terceiros, a Escritura de Emissão de Debêntures deverá ser registrada no RTD. Nesta data, o registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD não foi concluído, de modo que a sua eficácia, assim como a eficácia da Fiança, em relação a terceiros poderá ser questionada, o que pode afetar negativamente os Titulares de CRI.

Constituição e eficácia da Alienação Fiduciária de Ações. A Alienação Fiduciária de Ações tem a sua eficácia condicionada à implementação da Condição Suspensiva. Nesse sentido, não será possível a excussão da Alienação Fiduciária de Ações antes da implementação da Condição Suspensiva, caso seja necessário para o integral adimplemento das Obrigações Garantidas. Adicionalmente, nesta data, o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações em RTD e a anotação da Alienação Fiduciária de Ações no livro societário respectivo não foram concluídos. Nesse sentido, até a conclusão das diligências mencionadas acima, a Alienação Fiduciária de Ações não estará plenamente constituída, de modo que a sua excussão pode ser mais dificultosa, demorada e prejudicada, além de existir a possibilidade de tal excussão ser questionada judicialmente.



Constituição e eficácia da Alienação Fiduciária de Cotas. A Alienação Fiduciária de Cotas tem a sua eficácia condicionada à implementação da Condição Suspensiva. Nesse sentido, não será possível a excussão da Alienação Fiduciária de Cotas antes da implementação da Condição Suspensiva, caso seja necessário para o integral adimplemento das Obrigações Garantidas. Adicionalmente, nesta data, o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas em RTD e a anotação da Alienação Fiduciária de Cotas por meio dos aditamentos aos contratos sociais das SPE Garantia não foram concluídos. Nesse sentido, até a conclusão das diligências mencionadas acima, a Alienação Fiduciária de Cotas não estará plenamente constituída, de modo que a sua excussão pode ser mais dificultosa, demorada e prejudicada, além de existir a possibilidade de tal excussão ser questionada judicialmente.

Risco da limitação na execução das Garantias e de eventual insuficiência das Garantias. Caso venha a ser declarado o vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Oferta, seu eventual pagamento dependerá, principalmente, do sucesso da excussão das Garantias. O processo de excussão das Garantias, tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de diversos fatores que não estão sob o controle da Devedora, do Fiador, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor oriundo da excussão das Garantias seja suficiente ao integral adimplemento das Obrigações Garantidas.

Risco da liberação das Ações e das Cotas, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária. Os Contratos de Alienação Fiduciária preveem hipóteses de liberação da garantia constituída sobre as Ações e/ou as Cotas, sem a necessidade de consentimento da Securitizadora. Nesses casos, é possível que o valor total dos bens objeto das Alienações Fiduciárias seja diminuído, o que pode prejudicar o adimplemento das Obrigações Garantidas.

Risco da inclusão automática de novas Cotas e Ações, no âmbito dos Contratos de Alienação Fiduciária, e posterior aditamento aos Contratos de Alienação Fiduciária. Conforme previsto nos Contratos de Alienação Fiduciária, é possível a constituição automática de alienação fiduciária sobre Ações ou Cotas, de acordo com os termos e condições previstos em cada Contrato de Alienação Fiduciária, bem como a reinclusão automática de Cotas e/ou Ações sobre as quais não recaiam mais ônus em favor de terceiros e/ou não existam mais restrições contratuais para a oneração. Não obstante a constituição automática de tais garantias, a formalização de tal constituição automática por meio de aditamento aos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária será realizada semestralmente, de modo que, no caso de excussão das Alienações Fiduciárias, há o risco de questionamento judicial da garantia sobre as novas Ações ou Cotas que não estejam formalizadas por meio de aditamento devidamente registrado em RTD, o que pode prejudicar ou atrasar a excussão e, consequentemente, o adimplemento das Obrigações Garantidas. Adicionalmente, não será realizada auditoria legal externa com relação às novas Ações ou Cotas, à época de sua inclusão como objeto das Garantias respectivas.

Risco de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI. A Escritura de Emissão estabelece hipóteses que ensejam o vencimento antecipado (automático ou não) das obrigações da Devedora com relação às Debêntures. Não há garantias de que a Devedora e/ou o Fiador disporão de recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento das Debêntures na hipótese de ocorrência de um evento de vencimento antecipado de suas obrigações, o que poderá afetar a capacidade de os Titulares de CRI receberem os valores que lhes forem devidos nos termos da Escritura de Emissão. Adicionalmente, mesmo que os Titulares de CRI recebam os valores devidos em virtude do vencimento antecipado, não há qualquer garantia de que existirão, no momento do vencimento antecipado das Debêntures a título de resgate dos CRI, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

Risco de amortização e resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Os CRI estão sujeitos às hipóteses de amortização extraordinária e resgate antecipado previstas no Termo de Securitização. Em vista disso, os Titulares dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de eventual resgate antecipado, pois não há qualquer garantia de que existirão, no momento do resgate antecipado, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI.

### **Riscos Relativos à Devedora**

Abaixo consta uma lista não exaustiva dos riscos relacionadas à Devedora. Recomenda-se que cada Investidor, antes da realização do investimento nos CRI, faça sua investigação independente acerca dos riscos apontados abaixo e dos demais riscos elencados no item “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência da Devedora (disponível em <http://www.ri.youinc.com.br/>, nessa página clicar em “Formulário de Referência”), bem como outros não listados, mas que sejam relevantes no âmbito da Emissão.

A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações. A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar as suas obrigações. Os Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI, caso a Devedora e/ou o Fiador não tenham recursos suficientes para honrar o pagamento das Debêntures.

A Devedora poderá não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa. As necessidades de capital da Devedora poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, os investimentos da Devedora não atinjam os níveis planejados de retorno ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Devedora no mercado. Caso isso ocorra, a Devedora poderá necessitar de capital ou

financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de investimento ou, ainda, desistir de oportunidades de mercado. É provável que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito e/ou exijam que a Devedora tenha que hipotecar ativos como garantia dos empréstimos tomados. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Devedora.

Efeitos da alteração no regime fiscal. O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Devedora e de seus clientes. Essas alterações incluem modificações na alíquota e/ou base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários. Os efeitos de eventuais medidas de reforma fiscal, assim como quaisquer outras possíveis alterações no sistema tributário brasileiro, não podem ser quantificados.

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

## **17. DISPOSIÇÕES GERAIS**

17.1. *Prevalência das disposições.* Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

17.2. *Documentos fornecidos ao Agente Fiduciário.* Sem prejuízo do dever de diligência

do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

17.4. *Atuação do Agente Fiduciário.* A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada, e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

17.5. *Negócio complexo.* A Emissora e o Agente Fiduciário declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

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

17.7. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

17.8. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo.

17.9. A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3, demais reguladores e/ou cartórios de registro de títulos e documentos; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; ou (iv) quando expressamente previsto nos Documentos da Operação.

## **18. NOTIFICAÇÕES**

18.1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste instrumento devem ser sempre realizadas por escrito, por meio físico ou digital, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que haja prova inequívoca do seu recebimento pelos destinatários. A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

Se para a Securitizadora:

### **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA.**

Rua Cardeal Arcoverde, 2.365, 7º andar, Pinheiros- São Paulo – SP

CEP 05408-003, São Paulo – SP

At.: Sras. Martha de Sá Pessoa, Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello e Victoria de Sá

Tel.: (11) 3385-1800

E-mail: imobiliario@vert-capital.com e operacoes@vert-capital.com

Se para o Agente Fiduciário

### **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte

São Paulo, SP – CEP 04.534-004

At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

e-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

Tel.: (21) 3514-0000

## **19. FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

19.1. *Lei Aplicável.* Este Termo de Securitização é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

19.2. *Foro.* Fico eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

19.3. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, concordam e aceitam, ainda, que este Termo de Securitização poderá, a critério das Partes, ser assinado por meio da utilização de certificados digitais emitidos por entidade credenciada pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada ("MP 2.200-2"), sem qualquer prejuízo à veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia do presente Termo de Securitização, sendo certo que as declarações constantes deste Termo de Securitização, assinado por meio da utilização de certificados digitais emitidos por entidade credenciada pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), presumir-se-ão verdadeiras em relação às respectivas Partes nos termos dos artigos 219 e 225 do Código Civil, e do parágrafo 1º do artigo 10 da MP 2.200-2.

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

São Paulo, 13 de abril de 2022.

*(Assinaturas seguem na próxima página)*

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco)*

*(Página de assinatura 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela You Inc Incorporadora e Participações S.A.)*

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

*Emissora*

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

*(Página de assinatura 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela You Inc Incorporadora e Participações S.A.)*

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

*Agente Fiduciário*

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG:

CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG:

CPF:



(Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela You Inc Incorporadora e Participações S.A.)

**ANEXO I**  
**FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRI**

<b>CRI 1ª SÉRIE</b>			
<u>Mês</u>	<u>Data</u>	<u>Pagamento de Juros</u>	<u>Amortização sobre o saldo do Valor Nominal Unitário</u>
1	26/05/2022	Sim	0%
2	27/06/2022	Sim	0%
3	26/07/2022	Sim	0%
4	26/08/2022	Sim	0%
5	26/09/2022	Sim	0%
6	26/10/2022	Sim	0%
7	28/11/2022	Sim	0%
8	26/12/2022	Sim	0%
9	26/01/2023	Sim	0%
10	27/02/2023	Sim	0%
11	27/03/2023	Sim	0%
12	26/04/2023	Sim	0%
13	26/05/2023	Sim	0%
14	26/06/2023	Sim	0%
15	26/07/2023	Sim	0%
16	28/08/2023	Sim	0%
17	26/09/2023	Sim	0%
18	26/10/2023	Sim	0%
19	27/11/2023	Sim	0%
20	26/12/2023	Sim	0%
21	26/01/2024	Sim	0%
22	26/02/2024	Sim	0%
23	26/03/2024	Sim	0%
24	26/04/2024	Sim	0%
25	27/05/2024	Sim	4,1667%
26	26/06/2024	Sim	4,3478%
27	26/07/2024	Sim	4,5455%
28	26/08/2024	Sim	4,7619%
29	26/09/2024	Sim	5,0000%

30	28/10/2024	Sim	5,2632%
31	26/11/2024	Sim	5,5556%
32	26/12/2024	Sim	5,8824%
33	27/01/2025	Sim	6,2500%
34	26/02/2025	Sim	6,6667%
35	26/03/2025	Sim	7,1429%
36	28/04/2025	Sim	7,6923%
37	26/05/2025	Sim	8,3333%
38	26/06/2025	Sim	9,0909%
39	28/07/2025	Sim	10,0000%
40	26/08/2025	Sim	11,1111%
41	26/09/2025	Sim	12,5000%
42	27/10/2025	Sim	14,2857%
43	26/11/2025	Sim	16,6667%
44	26/12/2025	Sim	20,0000%
45	26/01/2026	Sim	25,0000%
46	26/02/2026	Sim	33,3333%
47	26/03/2026	Sim	50,0000%
48	27/04/2026	Sim	100,0000%

**CRI 2ª SÉRIE**

<u>Mês</u>	<u>Data</u>	<u>Pagamento de Juros</u>	<u>Amortização sobre o saldo do Valor Nominal Unitário</u>
1	26/05/2022	Sim	0%
2	27/06/2022	Sim	0%
3	26/07/2022	Sim	0%
4	26/08/2022	Sim	0%
5	26/09/2022	Sim	0%
6	26/10/2022	Sim	0%
7	28/11/2022	Sim	0%
8	26/12/2022	Sim	0%
9	26/01/2023	Sim	0%
10	27/02/2023	Sim	0%
11	27/03/2023	Sim	0%
12	26/04/2023	Sim	0%
13	26/05/2023	Sim	0%
14	26/06/2023	Sim	0%
15	26/07/2023	Sim	0%
16	28/08/2023	Sim	0%
17	26/09/2023	Sim	0%
18	26/10/2023	Sim	0%
19	27/11/2023	Sim	0%
20	26/12/2023	Sim	0%
21	26/01/2024	Sim	0%
22	26/02/2024	Sim	0%
23	26/03/2024	Sim	0%
24	26/04/2024	Sim	0%
25	27/05/2024	Sim	2,7778%
26	26/06/2024	Sim	2,8571%
27	26/07/2024	Sim	2,9412%
28	26/08/2024	Sim	3,0303%
29	26/09/2024	Sim	3,1250%
30	28/10/2024	Sim	3,2258%
31	26/11/2024	Sim	3,3333%
32	26/12/2024	Sim	3,4483%
33	27/01/2025	Sim	3,5714%
34	26/02/2025	Sim	3,7037%
35	26/03/2025	Sim	3,8462%
36	28/04/2025	Sim	4,0000%

37	26/05/2025	Sim	4,1667%
38	26/06/2025	Sim	4,3478%
39	28/07/2025	Sim	4,5455%
40	26/08/2025	Sim	4,7619%
41	26/09/2025	Sim	5,0000%
42	27/10/2025	Sim	5,2632%
43	26/11/2025	Sim	5,5556%
44	26/12/2025	Sim	5,8824%
45	26/01/2026	Sim	6,2500%
46	26/02/2026	Sim	6,6667%
47	26/03/2026	Sim	7,1429%
48	27/04/2026	Sim	7,6923%
49	26/05/2026	Sim	8,3333%
50	26/06/2026	Sim	9,0909%
51	27/07/2026	Sim	10,0000%
52	26/08/2026	Sim	11,1111%
53	28/09/2026	Sim	12,5000%
54	26/10/2026	Sim	14,2857%
55	26/11/2026	Sim	16,6667%
56	28/12/2026	Sim	20,0000%
57	26/01/2027	Sim	25,0000%
58	26/02/2027	Sim	33,3333%
59	29/03/2027	Sim	50,0000%
60	26/04/2027	Sim	100,0000%

*(Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela You Inc Incorporadora e Participações S.A.)*

## **ANEXO II DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social, na qualidade de Instituição Custodiante nomeada nos termos do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural"*, firmado em 13 de abril de 2022, entre a Instituição Custodiante e a VERT Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros- São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Emissora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), por meio do qual foram emitidas cédulas de crédito imobiliário integrais que representam as debêntures que servem de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 73ª (septuagésima terceira) emissão da Emissora, **DECLARA** que procedeu: (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, à custódia eletrônica da Escritura de Emissão de CCI, assinada digitalmente; (ii) à custódia eletrônica da Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definido no Termo de Securitização); (iii) à custódia eletrônica dos Contratos de Alienação Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização); e (iv) nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, o registro do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela You Inc Incorporadora e Participações S.A."*, datado de 13 de abril de 2022 e assinado digitalmente ("Termo de Securitização"), no âmbito do qual a Securitizadora instituiu os Regimes Fiduciários (conforme definido no Termo de Securitização). A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 13 de abril de 2022.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

(Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela You Inc Incorporadora e Participações S.A.)

**ANEXO III**  
**DESCRIÇÃO DAS CCI**

**CCI I**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 25 de abril de 2022
--------------------------------------	---

SÉRIE	Primeira	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA							
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ 25.005.683/0001-09							
ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar							
BAIRRO	Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05407003

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar							
BAIRRO	Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

<b>3. DEVEDORA</b>							
<b>YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.</b>							
CNPJ: 11.284.204/0001-18							
ENDEREÇO: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, conjunto 41							
BAIRRO	Vila Nova Conceição	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04543-000

<b>4. TÍTULO</b>
As debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, da 1ª (primeira) série da 4ª (quarta) emissão da Devedora (" <u>Debêntures 1ª Série</u> "). As Debêntures 1ª Série foram: (i) emitidas nos termos do " <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 2 (Duas) Séries, da 4ª (Quarta) Emissão, para Colocação Privada, da You Inc</i>

*Incorporadora e Participações S.A.*”, celebrado entre a Devedora, a Emissora e o Fiador, em 13 de abril de 2022; e (ii) subscritas pela Emissora nos termos do: (a) Boletim de Subscrição das Debêntures, assinado pela Emissora, na qualidade de subscritora das Debêntures; e (b) Livro de Registro de Debêntures Nominativas da You, em que a Emissora foi inscrita como titular da totalidade das Debêntures.

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** a ser confirmado por meio de aditamento a esta CCI e à Escritura de Emissão de CCI, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

## 6. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Os imóveis vinculados à CCI:

Denominação	Endereço completo com CEP	Matrícula	Cartório	SPE
Humberto I	Rua Humberto Primo, nºs 1063, 1051, 1043, 1033, 1.069, 1.075 e 1.085, 1.037, 1.057, 1.091 e rua Major Maragliano nº 342, 346, 356, 370, 364	23.819, 12.764 79.655 24.995 73.523, 6.355 63.882, 9.810 9.700, 28.408 118.069, 48.036 31.115	1º RGI	Cayenne Empreendimento Imobiliário Ltda.
Sena Madureira x Madre Cabrini	Rua Madre Cabrini, nºs 331, 341, 355, 339 x Rua Sena Madureira, nºs 34, 42, 52 x Rua Domingos de Moraes, nºs 1.860	6.813, 27.288, 30.486, 74.234, 3.623, 34.291, 35.709, 55.108	1º RGI	Nosara Empreendimento Imobiliário Ltda.
Oscar Freire III	Rua Oscar Freire, nº 1.593, 1.607 e 1.613, 1.597, nº 1.627, nº 1.631 (loja), 1.627, Apartamento nº 01, nº 1.627,	58.259, 62.132, 89.628, 44.020, 69.422, 20.312, 27.259,	13º RGI	Bariloche Empreendimento Imobiliário Ltda.



	Apartamento nº 02, nº 1.627, Apartamento nº 03, nº 1.627, Apartamento nº 04, nº 1.627, Apartamento nº 05, nº 1.627, Apartamento nº 06, nº 1.627, Apartamento nº 07, nº 1.627, Apartamento nº 08, nº 1.627, Apartamento nº 09, nº 1.627, Apartamento nº 10, nº 1.627, Apartamento nº 11, Rua Artur de Azevedo, nº 129, nº 139, nº 145, nº 147, nº 155, nº 165, nº 157	90.426, 26.406, 2.590, 90.427, 99.589, 99.590, 99.591, 99.592, 99.593, 99.594, 99.595, 99.596, 99.597, 99.598, 99.599, 99.600		
Baronesa de Itu x Barão de Tatuí	Rua Barão de Tatuí, nº 493, 495 e 507, 469, 467, nºs 475/477 Rua Baronesa de Itu, nº 133, 119, 109, 107, 93, Rua Martim Francisco nº 422, 430	137.349, 123.673, 123.672, 123.671, 123.670, 123.669, 89.473, 19.085, 35.975, 80.467, 67.283	2º RGI	Blaze Empreendimento Imobiliário Ltda.
Bartira x Iperoig	Rua Iperoig, nº 241, 243, 255 e 257, 275, 279 x Rua Bartira, 916, 910, 904, 924, 898, 894, 888, 249 e	63.886, 1.973, 38.527, 25.191, 14.280, 98.910, 46.841, 66.012,	2º RGI	Shanghai Empreendimento Imobiliário Ltda.

	253, 892	102.391, 62.658, 37.760, 38.716, 14.838		
Ministro x Bartira	Rua Bartira, nº 467, 471, 475, 479, 481, 461, x Rua Ministro Godoi, nº 1.114, 1.108, 1.122	35.279, 98.182 64.126, 39.176 135.044, 70.644 130.950, 19.232, 47.664		Miravales Empreendimento Imobiliário Ltda.
Senador Lacerda Franco x Paulistânia	Rua Senador Cesar Lacerda de Vergueiro, lote 22, nº 494, 540 Rua Paulistânia, nº 102, 80, 76, 66, 90, escritório/consultório nº 11, escritório/consultório nº 12, escritório/consultório nº 21 escritório/consultório nº 22, escritório/consultório nº 31, escritório/consultório nº 32, escritório/consultório nº 41, escritório/consultório nº 42, escritório/consultório nº 51, escritório/consultório nº 52, escritório/consultório nº 61,	2.784, 55.160, 96.464, 105.292, 89.778, 51.395, 90.222, 87.501, 137.005, 137.796, 137.797, 137.798, 137.799, 137.800, 137.801, 137.802, 137.803, 137.804, 137.805, 137.806, 137.807, 137.808, 137.809, 137.810 e 137.811	10º RGI	Zurique Empreendimento Imobiliário Ltda.

	<p>escritório/consultório nº 62,</p> <p>escritório/consultório nº 71,</p> <p>escritório/consultório nº 72,</p> <p>escritório/consultório nº 81,</p> <p>escritório/consultório nº 82,</p>			
Macuco	<p>Avenida Macuco, nºs 655, 685, 691 e 693, 713, 697, 703 e 707;</p> <p>Avenida Ibirapuera, nºs 2.454, 2.458, 2.462, 2.468, 2.470 e 2.480, 2.490 e 2.496.</p>	<p>225.947,</p> <p>86.015,</p> <p>86.014</p>	14º RGI	Turrialba Empreendimento Imobiliário Ltda.
Mirassol	<p>Rua Mirassol, nºs 177 e 189, 207, 201, 191, Rua Primeiro de Janeiro, nºs 134, 130, 150, 108, 144, 6</p>	<p>235.755,</p> <p>86.322,</p> <p>137.071,</p> <p>2.088,</p> <p>29.246,</p> <p>1.671,</p> <p>68.021,</p> <p>81.582,</p> <p>73.464,</p> <p>153.236</p>	14º RGI	Avellana Empreendimento Imobiliário Ltda.
Gualachos	<p>Rua Gualachos, nºs 224, 282, 272, 264, 30, 254</p>	<p>55.760,</p> <p>147.564,</p> <p>26.342,</p> <p>29.766,</p> <p>73.191,</p> <p>77.077</p>	16RGI	Cobalto Empreendimento Imobiliário Ltda.
Loefgren	<p>Rua Loefgren, nº 893, 867, 887</p> <p>Travessa Jorge Tibiriça, nº 28, 26,</p> <p>Rua Joel Jorge de Melo, nºs 350, 344</p>	<p>70.125,</p> <p>145.092,</p> <p>142.519,</p> <p>1.707,</p> <p>153.610,</p> <p>Transcrição 132.849,</p>	14RGI	Arenal Empreendimento Imobiliário Ltda.

		Transcrição 6.814		
França Pinto	Rua França Pinto, nºs 390, 394 e 400	6.001	1RGI	Hofbrau Empreendimento Imobiliário Ltda.
Lins de Vasconcelos x Vieira da Fazenda	Rua Vieira Fazenda, nº 86	2.394	1RGI	Defender Empreendimento Imobiliário Ltda.
Artur de Azevedo x Capote Valente	Rua Artur de Azevedo, nºs 189, 195, 203, 205 x Rua Capote Valente, nºs 300, 288 (casa 1), (casa 2), (casa 3), (casa 4) (casa 5), (casa 6) (casa 7), (casa 8), (casa 9), (casa 10), (casa 11), (casa 12), 258, 266, 268, 274, 284, 292.	30.418, 70.880, 38.594, 21.187, 23.694, 27.750, 53.856, 58.323, 71.644, 103.941, 32.904, 1.141, 2.943, 26.179, 42.371, 63.833, 70.844, 75.772, 80.250, 83.680, 90.288, Transcrições n. 9.407 e 4.913	13RGI	Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda.
Baronesa da Bocaína x Paulistânia	Praça Baroneza da Bocaína, nºs 10, 39, 6, 131, x Rua Paulistânia, nºs 499, 479, 531, quadra 23	79.853, 43.252, 31.602, 76.132, 10.839, 45.764, 80.621,	10 RGI	Heat Empreendimento Imobiliário Ltda.

		80.635, transcrição 56.285		
--	--	----------------------------------	--	--

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO														
DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de abril de 2022, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.													
PRAZO TOTAL	1.460 (mil quatrocentos e sessenta) dias, a contar da Data de Emissão da CCI.													
VALOR DO PRINCIPAL	A ser confirmado por meio de aditamento a esta CCI e à Escritura de Emissão de CCI, após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .													
REMUNERAÇÃO E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	<p>A partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série, as Debêntures 1ª Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Normal Unitário, equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de acordo com as fórmulas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.</p> <p>As Debêntures 1ª Série não serão objeto de atualização monetária.</p>													
DATA DE VENCIMENTO FINAL	24 de abril de 2026.													
ENCARGOS MORATÓRIOS	(i) os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) a multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo vencido e não pago.													
DATA, FORMA E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DAS PARCELAS	<p>Conforme estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures, observado o período de carência para amortização do principal, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate antecipado ou amortização extraordinária, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado mensalmente, conforme fluxo de pagamento das Debêntures previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, abaixo transcrito:</p> <table><tr><th colspan="5">DEBÊNTURE 1ª SÉRIE</th></tr><tr><td>Mês</td><td></td><td>Data</td><td>Pagamento de Juros</td><td>Amortização sobre saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures</td></tr></table>				DEBÊNTURE 1ª SÉRIE					Mês		Data	Pagamento de Juros	Amortização sobre saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures
DEBÊNTURE 1ª SÉRIE														
Mês		Data	Pagamento de Juros	Amortização sobre saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures										

	1		25/05/2022	Sim	0%
	2		24/06/2022	Sim	0%
	3		25/07/2022	Sim	0%
	4		25/08/2022	Sim	0%
	5		23/09/2022	Sim	0%
	6		25/10/2022	Sim	0%
	7		25/11/2022	Sim	0%
	8		23/12/2022	Sim	0%
	9		25/01/2023	Sim	0%
	10		24/02/2023	Sim	0%
	11		24/03/2023	Sim	0%
	12		25/04/2023	Sim	0%
	13		25/05/2023	Sim	0%
	14		23/06/2023	Sim	0%
	15		25/07/2023	Sim	0%
	16		25/08/2023	Sim	0%
	17		25/09/2023	Sim	0%
	18		25/10/2023	Sim	0%
	19		24/11/2023	Sim	0%
	20		22/12/2023	Sim	0%
	21		25/01/2024	Sim	0%
	22		23/02/2024	Sim	0%
	23		25/03/2024	Sim	0%
	24		25/04/2024	Sim	0%
	25		24/05/2024	Sim	4,1667%
	26		25/06/2024	Sim	4,3478%
	27		25/07/2024	Sim	4,5455%
	28		23/08/2024	Sim	4,7619%
	29		25/09/2024	Sim	5,0000%
	30		25/10/2024	Sim	5,2632%
	31		25/11/2024	Sim	5,5556%
	32		24/12/2024	Sim	5,8824%
	33		24/01/2025	Sim	6,2500%
	34		25/02/2025	Sim	6,6667%
	35		25/03/2025	Sim	7,1429%
	36		25/04/2025	Sim	7,6923%
	37		23/05/2025	Sim	8,3333%
	38		25/06/2025	Sim	9,0909%
	39		25/07/2025	Sim	10,0000%

		40		25/08/2025	Sim	11,1111%	
		41		25/09/2025	Sim	12,5000%	
		42		24/10/2025	Sim	14,2857%	
		43		25/11/2025	Sim	16,6667%	
		44		24/12/2025	Sim	20,0000%	
		45		23/01/2026	Sim	25,0000%	
		46		25/02/2026	Sim	33,3333%	
		47		25/03/2026	Sim	50,0000%	
		48		24/04/2026	Sim	100,0000%	

## 8. GARANTIAS

A CCI não possui garantia real e possui garantia fidejussória na forma de fiança outorgada pelo Sr. Abrão Muszkat, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures).

**CCI II**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 25 de abril de 2022
--------------------------------------	---

SÉRIE	Segunda	NÚMERO	02	TIPO DE CCI		Integral
1. EMISSORA						
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA						
CNPJ 25.005.683/0001-09						
ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar						
BAIRRO	Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 05407003

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar							
BAIRRO	Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

<b>3. DEVEDORA</b>							
<b>YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.</b>							
CNPJ: 11.284.204/0001-18							
ENDEREÇO: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, conjunto 41							
BAIRRO	Vila Nova Conceição	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04543-000

<b>4. TÍTULO</b>
As debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, da 2ª (segunda) série da 4ª (quarta) emissão da Devedora (" <u>Debêntures 2ª Série</u> "). As Debêntures 2ª Série foram: (i) emitidas nos termos do " <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 2 (Duas) Séries, da 4ª (Quarta) Emissão, para Colocação Privada, da You Inc Incorporadora e Participações S.A.</i> ", celebrado entre a Devedora, a Emissora e o Fiador, em 13 de abril de 2022; e (ii) subscritas pela Emissora nos termos do: (a) Boletim de Subscrição das Debêntures, assinado pela Emissora, na qualidade de subscritora das Debêntures; e (b) Livro de Registro de Debêntures Nominativas da You, em que a Emissora foi inscrita como titular da totalidade das Debêntures.

<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> a ser confirmado por meio de aditamento a esta CCI e à Escritura de Emissão de CCI, após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
--



**6. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS****Os imóveis vinculados à CCI:**

<b>Denominação</b>	<b>Endereço completo com CEP</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Cartório</b>	<b>SPE</b>
Humberto I	Rua Humberto Primo, nºs 1063, 1051, 1043, 1033, 1.069, 1.075 e 1.085, 1.037, 1.057, 1.091 e rua Major Maragliano nº 342, 346, 356, 370, 364	23.819, 12.764 79.655 24.995 73.523, 6.355 63.882, 9.810 9.700, 28.408 118.069, 48.036 31.115	1º RGI	Cayenne Empreendimento Imobiliário Ltda.
Sena Madureira x Madre Cabrini	Rua Madre Cabrini, nºs 331, 341, 355, 339 x Rua Sena Madureira, nºs 34, 42, 52 x Rua Domingos de Moraes, nºs 1.860	6.813, 27.288, 30.486, 74.234, 3.623, 34.291, 35.709, 55.108	1º RGI	Nosara Empreendimento Imobiliário Ltda.
Oscar Freire III	Rua Oscar Freire, nº 1.593, 1.607 e 1.613, 1.597, nº 1.627, nº 1.631 (loja), 1.627, Apartamento nº 01, nº 1.627, Apartamento nº 02, nº 1.627, Apartamento nº 03, nº 1.627, Apartamento nº 04, nº 1.627, Apartamento nº 05, nº 1.627, Apartamento nº	58.259, 62.132, 89.628, 44.020, 69.422, 20.312, 27.259, 90.426, 26.406, 2.590, 90.427, 99.589, 99.590, 99.591, 99.592, 99.593,	13º RGI	Bariloche Empreendimento Imobiliário Ltda.

	06, nº 1.627, Apartamento nº 07, nº 1.627, Apartamento nº 08, nº 1.627, Apartamento nº 09, nº 1.627, Apartamento nº 10, nº 1.627, Apartamento nº 11, Rua Artur de Azevedo, nº 129, nº 139, nº 145, nº 147, nº 155, nº 165, nº 157	99.594, 99.595, 99.596, 99.597, 99.598, 99.599, 99.600		
Baronesa de Itu x Barão de Tatuí	Rua Barão de Tatuí, nº 493, 495 e 507, 469, 467, nºs 475/477 Rua Baronesa de Itu, nº 133, 119, 109, 107, 93, Rua Martim Francisco nº 422, 430	137.349, 123.673, 123.672, 123.671, 123.670, 123.669, 89.473, 19.085, 35.975, 80.467, 67.283	2º RGI	Blaze Empreendimento Imobiliário Ltda.
Bartira x Iperoig	Rua Iperoig, nº 241, 243, 255 e 257, 275, 279 x Rua Bartira, 916, 910, 904, 924, 898, 894, 888, 249 e 253, 892	63.886, 1.973, 38.527, 25.191, 14.280, 98.910, 46.841, 66.012, 102.391, 62.658, 37.760, 38.716, 14.838	2º RGI	Shanghai Empreendimento Imobiliário Ltda.
Ministro x Bartira	Rua Bartira, nº 467, 471, 475, 479, 481, 461, x Rua Ministro Godoi,	35.279, 98.182 64.126, 39.176		Miravales Empreendimento Imobiliário Ltda.

	nº 1.114, 1.108, 1.122	135.044, 70.644 130.950, 19.232, 47.664		
Senador Lacerda Franco x Paulistânia	Rua Senador Cesar Lacerda de Vergueiro, lote 22, nº 494, 540 Rua Paulistânia, nº 102, 80, 76, 66, 90, escritório/consultório nº 11, escritório/consultório nº 12, escritório/consultório nº 21 escritório/consultório nº 22, escritório/consultório nº 31, escritório/consultório nº 32, escritório/consultório nº 41, escritório/consultório nº 42, escritório/consultório nº 51, escritório/consultório nº 52, escritório/consultório nº 61, escritório/consultório nº 62, escritório/consultório nº 71, escritório/consultório nº 72, escritório/consultório nº 81,	2.784, 55.160, 96.464, 105.292, 89.778, 51.395, 90.222, 87.501, 137.005, 137.796, 137.797, 137.798, 137.799, 137.800, 137.801, 137.802, 137.803, 137.804, 137.805, 137.806, 137.807, 137.808, 137.809, 137.810 e 137.811	10º RGI	Zurique Empreendimento Imobiliário Ltda.

	escritório/consultório nº 82,			
Macuco	Avenida Macuco, nºs 655, 685, 691 e 693, 713, 697, 703 e 707; Avenida Ibirapuera, nºs 2.454, 2.458, 2.462, 2.468, 2.470 e 2.480, 2.490 e 2.496.	225.947, 86.015, 86.014	14º RGI	Turrialba Empreendimento Imobiliário Ltda.
Mirassol	Rua Mirassol, nºs 177 e 189, 207, 201, 191, Rua Primeiro de Janeiro, nºs 134, 130, 150, 108, 144, 6	235.755, 86.322, 137.071, 2.088, 29.246, 1.671, 68.021, 81.582, 73.464, 153.236	14º RGI	Avellana Empreendimento Imobiliário Ltda.
Gualachos	Rua Gualachos, nºs 224, 282, 272, 264, 30, 254	55.760, 147.564, 26.342, 29.766, 73.191, 77.077	16RGI	Cobalto Empreendimento Imobiliário Ltda.
Loefgren	Rua Loefgren, nº 893, 867, 887 Travessa Jorge Tibiriça, nº 28, 26, Rua Joel Jorge de Melo, nºs 350, 344	70.125, 145.092, 142.519, 1.707, 153.610, Transcrição 132.849, Transcrição 6.814	14RGI	Arenal Empreendimento Imobiliário Ltda.
França Pinto	Rua França Pinto, nºs 390, 394 e 400	6.001	1RGI	Hofbrau Empreendimento Imobiliário Ltda.

Lins de Vasconcelos x Vieira da Fazenda	Rua Vieira Fazenda, nº 86	2.394	1RGI	Defender Empreendimento Imobiliário Ltda.
Artur de Azevedo x Capote Valente	Rua Artur de Azevedo, nºs 189, 195, 203, 205 x Rua Capote Valente, nºs 300, 288 (casa 1), (casa 2), (casa 3), (casa 4) (casa 5), (casa 6) (casa 7), (casa 8), (casa 9), (casa 10), (casa 11), (casa 12), 258, 266, 268, 274, 284, 292.	30.418, 70.880, 38.594, 21.187, 23.694, 27.750, 53.856, 58.323, 71.644, 103.941, 32.904, 1.141, 2.943, 26.179, 42.371, 63.833, 70.844, 75.772, 80.250, 83.680, 90.288, Transcrições n. 9.407 e 4.913	13RGI	Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda.
Baronesa da Bocaína x Paulistânia	Praça Baroneza da Bocaína, nºs 10, 39, 6, 131, x Rua Paulistânia, nºs 499, 479, 531, quadra 23	79.853, 43.252, 31.602, 76.132, 10.839, 45.764, 80.621, 80.635, transcrição 56.285	10 RGI	Heat Empreendimento Imobiliário Ltda.

## 7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de abril de 2022, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
-------------------------	---

PRAZO TOTAL	1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias, a contar da Data de Emissão da CCI.																																								
VALOR DO PRINCIPAL	A ser confirmado por meio de aditamento a esta CCI e à Escritura de Emissão de CCI, após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .																																								
REMUNERAÇÃO E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	<p>A partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série, as Debêntures 2ª Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Normal Unitário, equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de acordo com as fórmulas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.</p> <p>As Debêntures 2ª Série não serão objeto de atualização monetária.</p>																																								
DATA DE VENCIMENTO FINAL	23 de abril de 2027.																																								
ENCARGOS MORATÓRIOS	(i) os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) a multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo vencido e não pago.																																								
DATA, FORMA E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DAS PARCELAS	<p>Conforme estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures, observado o período de carência para amortização do principal, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate antecipado ou amortização extraordinária, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado mensalmente, conforme fluxo de pagamento das Debêntures previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, abaixo transcrito:</p> <table><tr><th colspan="4">DEBENTURE 2ª SÉRIE</th></tr><tr><th><u>Mês</u></th><th><u>Data</u></th><th><u>Pagamento de Juros</u></th><th><u>Amortização sobre saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures</u></th></tr><tr><td>1</td><td>25/05/2022</td><td>Sim</td><td>0%</td></tr><tr><td>2</td><td>24/06/2022</td><td>Sim</td><td>0%</td></tr><tr><td>3</td><td>25/07/2022</td><td>Sim</td><td>0%</td></tr><tr><td>4</td><td>25/08/2022</td><td>Sim</td><td>0%</td></tr><tr><td>5</td><td>23/09/2022</td><td>Sim</td><td>0%</td></tr><tr><td>6</td><td>25/10/2022</td><td>Sim</td><td>0%</td></tr><tr><td>7</td><td>25/11/2022</td><td>Sim</td><td>0%</td></tr><tr><td>8</td><td>23/12/2022</td><td>Sim</td><td>0%</td></tr></table>	DEBENTURE 2ª SÉRIE				<u>Mês</u>	<u>Data</u>	<u>Pagamento de Juros</u>	<u>Amortização sobre saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures</u>	1	25/05/2022	Sim	0%	2	24/06/2022	Sim	0%	3	25/07/2022	Sim	0%	4	25/08/2022	Sim	0%	5	23/09/2022	Sim	0%	6	25/10/2022	Sim	0%	7	25/11/2022	Sim	0%	8	23/12/2022	Sim	0%
DEBENTURE 2ª SÉRIE																																									
<u>Mês</u>	<u>Data</u>	<u>Pagamento de Juros</u>	<u>Amortização sobre saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures</u>																																						
1	25/05/2022	Sim	0%																																						
2	24/06/2022	Sim	0%																																						
3	25/07/2022	Sim	0%																																						
4	25/08/2022	Sim	0%																																						
5	23/09/2022	Sim	0%																																						
6	25/10/2022	Sim	0%																																						
7	25/11/2022	Sim	0%																																						
8	23/12/2022	Sim	0%																																						

		9	25/01/2023	Sim	0%
		10	24/02/2023	Sim	0%
		11	24/03/2023	Sim	0%
		12	25/04/2023	Sim	0%
		13	25/05/2023	Sim	0%
		14	23/06/2023	Sim	0%
		15	25/07/2023	Sim	0%
		16	25/08/2023	Sim	0%
		17	25/09/2023	Sim	0%
		18	25/10/2023	Sim	0%
		19	24/11/2023	Sim	0%
		20	22/12/2023	Sim	0%
		21	25/01/2024	Sim	0%
		22	23/02/2024	Sim	0%
		23	25/03/2024	Sim	0%
		24	25/04/2024	Sim	0%
		25	24/05/2024	Sim	2,7778%
		26	25/06/2024	Sim	2,8571%
		27	25/07/2024	Sim	2,9412%
		28	23/08/2024	Sim	3,0303%
		29	25/09/2024	Sim	3,1250%
		30	25/10/2024	Sim	3,2258%
		31	25/11/2024	Sim	3,3333%
		32	24/12/2024	Sim	3,4483%
		33	24/01/2025	Sim	3,5714%
		34	25/02/2025	Sim	3,7037%
		35	25/03/2025	Sim	3,8462%
		36	25/04/2025	Sim	4,0000%
		37	23/05/2025	Sim	4,1667%
		38	25/06/2025	Sim	4,3478%
		39	25/07/2025	Sim	4,5455%
		40	25/08/2025	Sim	4,7619%
		41	25/09/2025	Sim	5,0000%
		42	24/10/2025	Sim	5,2632%
		43	25/11/2025	Sim	5,5556%
		44	24/12/2025	Sim	5,8824%
		45	23/01/2026	Sim	6,2500%
		46	25/02/2026	Sim	6,6667%
		47	25/03/2026	Sim	7,1429%
		48	24/04/2026	Sim	7,6923%

	49	25/05/2026	Sim	8,3333%
	50	25/06/2026	Sim	9,0909%
	51	24/07/2026	Sim	10,0000%
	52	25/08/2026	Sim	11,1111%
	53	25/09/2026	Sim	12,5000%
	54	23/10/2026	Sim	14,2857%
	55	25/11/2026	Sim	16,6667%
	56	24/12/2026	Sim	20,0000%
	57	25/01/2027	Sim	25,0000%
	58	25/02/2027	Sim	33,3333%
	59	25/03/2027	Sim	50,0000%
	60	23/04/2027	Sim	100,0000%

## 8. GARANTIAS

A CCI não possui garantia real e possui garantia fidejussória na forma de fiança outorgada pelo Sr. Abrão Muszkat, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures).



*(Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela You Inc Incorporadora e Participações S.A.)*

**ANEXO IV**  
**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de representante da comunhão dos titulares de certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 73ª (septuagésima terceira) emissão da VERT Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros- São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Emissora" e "Emissão", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora, com a Nu Invest Corretora de Valores S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n. 14.401, 14º e 15º andares, conjuntos 141 a 154, Torre A2 Jequitibá, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79, na qualidade de coordenador líder, e com o assessor legal contratados para a Emissão, 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 1ª e 2ª Séries da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela You Inc Incorporadora e Participações S.A.*". A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 13 de abril de 2022.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

*(Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela You Inc Incorporadora e Participações S.A.)*

**ANEXO V**  
**DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros- São Paulo – SP, 05422012 inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da sua 73ª (septuagésima terceira) emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que verificou, em conjunto com a Nu Invest Corretora de Valores S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 14º e 15º andares, conjuntos 141 a 154, Torre A2 Jequitibá, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79, na qualidade de coordenador líder, com a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações que prestou no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela You Inc Incorporadora e Participações S.A.*". A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 13 de abril de 2022.

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

---

Nome:  
Cargo:

---

Nome:  
Cargo:

*(Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela You Inc Incorporadora e Participações S.A.)*

**ANEXO VI**  
**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

**NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 14º e 15º andares, conjuntos 141 a 154, Torre A2 Jequitibá, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79, na forma de seu estatuto social, na qualidade de coordenador líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 73ª (septuagésima terceira) emissão da VERT Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros- São Paulo – SP, 05422012 inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Emissora" e "Emissão", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, com a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, e com o assessor legal contratado para a Emissão, 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 1ª e 2ª Séries da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela You Inc Incorporadora e Participações S.A.*". A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 13 de abril de 2022.

**NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

*(Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela You Inc Incorporadora e Participações S.A.)*

**ANEXO VII**  
**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE**  
**FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132 Cidade / Estado: São Paulo/SP

CNPJ nº: 36.113.876/0004-34

Representado neste ato por seu diretor estatutária: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Número da Emissão: 73ª (septuagésima terceira)

Número da Série: 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries

Emissor: VERT Companhia de Securitização

Quantidade: 130.000 (cento e trinta mil) CRI

Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, 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, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação. A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 13 de abril de 2022.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela You Inc Incorporadora e Participações S.A.)

#### ANEXO VIII

#### OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELA EMISSORA, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO

<b>Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 55</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 800.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 800000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas</b>	

<b>Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão:</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 9.124.433,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 9124433</b>
<b>Data de Vencimento: 22/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 60</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 09/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) Alienação Fiduciária de Ações e (vi) Fiança.</b>	

<b>Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 55</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.800.750,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 4800750</b>
<b>Data de Vencimento: 22/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas</b>	

<b>Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 60</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 80000</b>
<b>Data de Vencimento: 09/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) Alienação Fiduciária de Ações e (vi) Fiança.</b>	

<b>Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão:</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.219.181,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 8219181</b>
<b>Data de Vencimento: 22/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 55</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 2.250.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 2250000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas</b>	

<b>Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão:</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 5.900.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 5900000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 55</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 5.667.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 5667000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

**Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas**

**Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

**Ativo: CRI**

**Série: 4**

**Emissão:**

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 30.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 30000000

**Data de Vencimento:** 22/07/2027

**Taxa de Juros:** IPCA + 6,6% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.**

**Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

**Ativo: CRI**

**Série: 5**

**Emissão: 55**

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 10.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 10000000

**Data de Vencimento:** 22/07/2027

**Taxa de Juros:** IPCA + 6,6% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas**

**Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

**Ativo: CRI**

**Série: 5**

**Emissão:**

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 5.900.000,00

**Quantidade de ativos:** 5900000

**Data de Vencimento:** 22/07/2027

**Taxa de Juros:** IPCA + 6,6% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.**

**Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

**Ativo: CRI**

**Série: 6**

**Emissão: 55**

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 5.858.477,00

**Quantidade de ativos:** 5858477

**Data de Vencimento:** 22/07/2027

**Taxa de Juros:** IPCA + 6,6% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas**

**Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

**Ativo: CRI**

**Série: 6**

**Emissão:**

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 4.250.000,00

**Quantidade de ativos:** 4250000

**Data de Vencimento:** 22/07/2027

**Taxa de Juros:** IPCA + 6,6% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

<b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.</b>
---

<b>Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 7</b>	<b>Emissão: 55</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 52.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 52500000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas</b>	

<b>Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 7</b>	<b>Emissão:</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 47.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 47000000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 8</b>	<b>Emissão: 55</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 2.519.200,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 2519200</b>
<b>Data de Vencimento: 22/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas</b>	

<b>Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 9</b>	<b>Emissão: 55</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 5.700.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 5700000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas</b>	

<b>Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 49</b>	<b>Emissão: 49</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 15000</b>
<b>Data de Vencimento: 10/08/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	



**Garantias:** a Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Direitos Aquisitivos, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas, os Seguros e a Coobrigação pela BSD Empreendimentos.

**Emissora:** Vert Companhia Securitizadora S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 7

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 360.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 360000

**Data de Vencimento:** 28/05/2024

**Taxa de Juros:** 100,4% do CDI.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

**Emissora:** Vert Companhia Securitizadora S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 11

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 36.999.677,62

**Quantidade de ativos:** 36999

**Data de Vencimento:** 24/06/2028

**Taxa de Juros:** IPCA + 4,5% a.a. na base 360.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Carta Fiança Bancária.

**Emissora:** Vert Companhia Securitizadora S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 10

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 109.753.754,77

**Quantidade de ativos:** 109753

**Data de Vencimento:** 20/01/2025

**Taxa de Juros:** IPCA + 3,5% a.a. na base 360.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** O cumprimento das Obrigações Garantidas será garantido pela Alienação Fiduciária de Imóveis.

**Emissora:** Vert Companhia Securitizadora S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 38

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 48.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 48000

**Data de Vencimento:** 23/04/2025

**Taxa de Juros:**

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Fiança

**Emissora:** Vert Companhia Securitizadora S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 2

**Emissão:** 38

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 42.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 42000

**Data de Vencimento:** 22/04/2026

<b>Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Fiança

<b>Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 54</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 150000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/08/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,233% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: Cessão Fiduciária e o Aval.</b>	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 70
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 22/09/2023	
Taxa de Juros: 95% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

<b>Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 18</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 170.775.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 170775</b>
<b>Data de Vencimento: 17/10/2022</b>	
<b>Taxa de Juros: 103% do CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Não foram constituídas garantias sobre os CRA.	

<b>Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 20</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 660.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 660000</b>
<b>Data de Vencimento: 18/12/2023</b>	
<b>Taxa de Juros: 97,5% do CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: Fiança constituída pela Ultrapar Participações S.A.</b>	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 22
Volume na Data de Emissão: R\$ 324.372.000,00	Quantidade de ativos: 324372
Data de Vencimento: 15/01/2025	

<b>Taxa de Juros: CDI + 0,7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendência Não Pecuniária: - Diante da colocação parcial dos CRA aguardamos o aditamento a Escritura de Debêntures devidamente registrada para constar o valor final da oferta e a quantidade colocada (colocação parcial) , em linha com o Ofício e com a cl. 3.7.6 do TS, para que possamos baixa na obrigação de destinação dos recursos, uma vez que o recurso efetivamente obtido na oferta já foi utilizado/finalizado/declarado com base no valor da emissão final.	
<b>Garantias:</b> Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais.	

<b>Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 21</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 300.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 300000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/02/2024	
<b>Taxa de Juros: CDI + 0,9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Os Direitos Creditórios do Agronegócio que lastreiam os CRA contarão com fiança prestada pela JSL S.A. em favor da Securitizadora.	

<b>Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 36</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 84.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 84000
<b>Data de Vencimento:</b> 30/06/2024	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

<b>Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 52</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 347.809.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 347809
<b>Data de Vencimento:</b> 16/03/2026	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 4,9265% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 18</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 221.410.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 221410
<b>Data de Vencimento:</b> 15/10/2024	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,8069% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Não foram constituídas garantias sobre os CRA.	

<b>Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	

<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 20
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 240.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 240000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/12/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 4,6107% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Fiança constituída pela Ultrapar Participações S.A.	

<b>Emissora:</b> Vert Companhia Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 36
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 9.600.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 9600
<b>Data de Vencimento:</b> 30/06/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

<b>Emissora:</b> Vert Companhia Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 36
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 1.200.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 1200
<b>Data de Vencimento:</b> 30/06/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

<b>Emissora:</b> Vert Companhia Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 4	<b>Emissão:</b> 36
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 1.200.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 1200
<b>Data de Vencimento:</b> 30/06/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

<b>Emissora:</b> Vert Companhia Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 5	<b>Emissão:</b> 36
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 24.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 24000
<b>Data de Vencimento:</b> 30/06/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

(Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela You Inc Incorporadora e Participações S.A.)

#### ANEXO IX

#### LISTA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Projeto / Empreendimento	Endereço do(s) imóvel(is)	Matrícula (s)	Cartório RI/SP	SPE Investida	CNPJ	HABITE-SE
Humberto I	Rua Humberto Primo, nºs 1063, 1051, 1043, 1033, 1.069, 1.075 e 1.085, 1.037, 1.057, 1.091 e rua Major Maragliano nº 342, 346, 356, 370, 364	23.819, 12.764 79.655 24.995 73.523, 6.355 63.882, 9.810 9.700, 28.408 118.069, 48.036 31.115	1º RGI	Cayenne Empreendimento Imobiliário Ltda.	34.362.838/0001-47	N/A
Sena Madureira x Madre Cabrini	Rua Madre Cabrini, nºs 331, 341, 355, 339 x Rua Sena Madureira, nºs 34, 42, 52 x Rua Domingos de Moraes, nºs 1.860	6.813, 27.288, 30.486, 74.234, 3.623, 34.291, 35.709, 55.108	1º RGI	Nosara Empreendimento Imobiliário Ltda.	42.705.828/0001-95	N/A
Oscar Freire III	Rua Oscar Freire, nº 1.593, 1.607 e 1.613, 1.597, nº 1.627, nº 1.631 (loja), 1.627,	58.259, 62.132, 89.628, 44.020, 69.422, 20.312, 27.259, 90.426, 26.406, 2.590, 90.427, 99.589, 99.590, 99.591,	13º RGI	Bariloche Empreendimento Imobiliário Ltda.	36.570.668/0001-11	N/A

	Apartamento nº 01, nº 1.627, Apartamento nº 02, nº 1.627, Apartamento nº 03, nº 1.627, Apartamento nº 04, nº 1.627, Apartamento nº 05, nº 1.627, Apartamento nº 06, nº 1.627, Apartamento nº 07, nº 1.627, Apartamento nº 08, nº 1.627, Apartamento nº 09, nº 1.627, Apartamento nº 10, nº 1.627, Apartamento nº 11, Rua Artur de Azevedo, nº 129, nº 139, nº 145, nº 147, nº 155, nº 165, nº 157	99.592, 99.593, 99.594, 99.595, 99.596, 99.597, 99.598, 99.599, 99.600				
Baronesa de Itu x Barão de Tatuí	Rua Barão de Tatuí, nº 493, 495 e 507, 469, 467, nºs 475/477 Rua	137.349, 123.673, 123.672, 123.671, 123.670,	2º RGI	Blaze Empreendimento Imobiliário Ltda.	42.714.452/ 0001-85	N/A

	Baronesa de Itu, nº 133, 119, 109, 107, 93, Rua Martim Francisco nº 422, 430	123.669, 89.473, 19.085, 35.975, 80.467, 67.283				
Bartira x Iperoig	Rua Iperoig, nº 241, 243, 255 e 257, 275, 279 x Rua Bartira, 916, 910, 904, 924, 898, 894, 888, 249 e 253, 892	63.886, 1.973, 38.527, 25.191, 14.280, 98.910, 46.841, 66.012, 102.391, 62.658, 37.760, 38.716, 14.838	2º RGI	Shanghai Empreendimento Imobiliário Ltda.	37.039.879/ 0001-95	N/A
Ministro x Bartira	Rua Bartira, nº 467, 471, 475, 479, 481, 461, x Rua Ministro Godoi, nº 1.114, 1.108, 1.122	35.279, 98.182 64.126, 39.176 135.044, 70.644 130.950, 19.232, 47.664		Miravales Empreendimento Imobiliário Ltda.	41.115.038/ 0001-97	N/A
Senador Lacerda Franco x Paulistânia	Rua Senador Cesar Lacerda de Vergueiro, lote 22, nº 494, 540 Rua Paulistânia, nº 102, 80, 76, 66, 90, escritório/consult ório nº 11, escritório/consult ório nº 12, escritório/consult ório nº 21 escritório/consult ório nº 22, escritório/consult ório nº 31, escritório/consult ório nº 32, escritório/consult ório nº 41,	2.784, 55.160, 96.464, 105.292, 89.778, 51.395, 90.222, 87.501, 137.005, 137.796, 137.797, 137.798, 137.799, 137.800, 137.801, 137.802, 137.803, 137.804, 137.805, 137.806, 137.807, 137.808, 137.809, 137.810 e 137.811	10º RGI	Zurique Empreendimento Imobiliário Ltda.	36.570.339/ 0001-70	N/A

	escritório/consultório nº 42, escritório/consultório nº 51, escritório/consultório nº 52, escritório/consultório nº 61, escritório/consultório nº 62, escritório/consultório nº 71, escritório/consultório nº 72, escritório/consultório nº 81, escritório/consultório nº 82,					
Macuco	Avenida Macuco, nºs 655, 685, 691 e 693, 713, 697, 703 e 707; Avenida Ibirapuera, nºs 2.454, 2.458, 2.462, 2.468, 2.470 e 2.480, 2.490 e 2.496.	225.947, 86.015, 86.014	14º RGI	Turrialba Empreendimento Imobiliário Ltda.	41.115.026/0001-62	N/A
Mirassol	Rua Mirassol, nºs 177 e 189, 207, 201, 191, Rua Primeiro de Janeiro, nºs 134, 130, 150, 108, 144, 6	235.755, 86.322, 137.071, 2.088, 29.246, 1.671, 68.021, 81.582, 73.464, 153.236	14º RGI	Avellana Empreendimento Imobiliário Ltda.	42.716.039/0001-50	N/A
Gualachos	Rua Gualachos, nºs 224, 282, 272, 264, 30, 254	55.760, 147.564, 26.342, 29.766, 73.191, 77.077	16R GI	Cobalto Empreendimento Imobiliário Ltda.	42.707.914/0001-37	N/A
Loefgren	Rua Loefgren, nº 893, 867, 887 Travessa Jorge	70.125, 145.092, 142.519, 1.707,	14R GI	Arenal Empreendimento Imobiliário Ltda.	41.114.954/0001-02	N/A



	Tibiriça, nº 28, 26, Rua Joel Jorge de Melo, nºs 350, 344	153.610, Transcrição 132.849, Transcrição 6.814				
França Pinto	Rua França Pinto, nºs 390, 394 e 400	6.001	1RGI	Hofbrau Empreendimento Imobiliário Ltda.	41.114.993/0001-00	N/A
Lins de Vasconcelos x Vieira da Fazenda	Rua Vieira Fazenda, nº 86	2.394	1RGI	Defender Empreendimento Imobiliário Ltda.	36.571.178/0001-30	N/A
Artur de Azevedo x Capote Valente	Rua Artur de Azevedo, nºs 189, 195, 203, 205 x Rua Capote Valente, nºs 300, 288 (casa 1), (casa 2), (casa 3), (casa 4) (casa 5), (casa 6) (casa 7), (casa 8), (casa 9), (casa 10), (casa 11), (casa 12), 258, 266, 268, 274, 284, 292.	30.418, 70.880, 38.594, 21.187, 23.694, 27.750, 53.856, 58.323, 71.644, 103.941, 32.904, 1.141, 2.943, 26.179, 42.371, 63.833, 70.844, 75.772, 80.250, 83.680, 90.288, Transcrições n. 9.407 e 4.913	13RGI	Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda.	42.722.530/0001-93	N/A
Baronesa da Bocaína x Paulistânia	Praça Baroneza da Bocaína, nºs 10, 39, 6, 131, x Rua Paulistânia, nºs 499, 479, 531, quadra 23	79.853, 43.252, 31.602, 76.132, 10.839, 45.764, 80.621, 80.635, transcrição 56.285	10RGI	Heat Empreendimento Imobiliário Ltda.	42.712.500/0001-04	N/A

Imóveis pré-aprovados para fins de destinação nos termos da Escritura de Emissão, cujas descrições completas das matrículas serão inseridas por meio de aditamento tão logo finalizados os procedimentos necessários

<b>Projeto / Empreendimento</b>	<b>Endereço do(s) imóvel(is)</b>	<b>Matrícula (s)</b>	<b>Cartório</b>	<b>SPE Investida</b>	<b>CNPJ</b>	<b>HABITE-SE</b>
---------------------------------	----------------------------------	----------------------	-----------------	----------------------	-------------	------------------

			<b>RI/S P</b>			
Lavandisca	Rua Lavandisca, nºs 529, 531 e 551 e Alameda Jauaperi, nºs 546/440, 566 e 570.	(será inserido oportunamente)	(será inserido oportunamente)	Kiev Empreendimento Imobiliário Ltda.	41.115.050/0001-00	N/A
Mateus Grou	Rua Mateus Grou, nº 252, 256, 260, 270, 280, 282/6,292, 298, 304 e 306.	(será inserido oportunamente)	(será inserido oportunamente)	Irazu Empreendimento Imobiliário Ltda.	41.114.923/0001-51	N/A

**PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

<b>Imóvel Lastro</b>	<b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro</b>	<b>Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?</b>
<b>Humberto I</b>	9.904.858	7,6%	33.060.288	Sim
<b>Sena Madureira x Madre Cabrini</b>	12.792.940	9,8%	76.292.972	Sim
<b>Oscar Freire III</b>	15.440.039	11,9%	93.888.028	Sim
<b>Baronesa de Itu x Barão de Tatuí</b>	19.579.237	15,1%	57.219.729	Não
<b>Bartira x Iperoig</b>	13.628.041	10,5%	34.967.612	Sim
<b>Ministro x Bartira</b>	11.682.078	9,0%	41.961.134	Sim

<b>Senador Lacerda Franco x Paulistânia</b>	25.766.508	19,8%	63.552.045	Sim
<b>Macuco</b>	11.206.300	8,6%	50.861.981	Não
<b>Loefgren</b>	946.234	0,7%	0	Não
<b>Mirassol</b>	813.624	0,6%	0	Não
<b>Gualachos</b>	917.915	0,7%	0	Não
<b>Baronesa da Bocaína x Paulistânia</b>	1.191.336	0,9%	0	Não
<b>Lins de Vasconcelos x Vieira da Fazenda</b>	855.419	0,7%	0	Não
<b>França Pinto</b>	781.204	0,6%	0	Não
<b>Mateus Grou</b>	1.449.134	1,1%	0	Não
<b>Lavandisca</b>	761.674	0,6%	0	Não
<b>Artur de Azevedo x Capote Valente</b>	2.283.460	1,8%	0	Não

(Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela You Inc Incorporadora e Participações S.A.)

**ANEXO X**  
**CRONOGRAMA INDICATIVO**

CRONOGRAMA DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS (R\$ milhares)												
Empreendimento	SPE Investida	%	Consolidado	Consolidado	Consolidado	Consolidado	Consolidado	Consolidado	Consolidado	Consolidado	Consolidado	Consolidado
			Semestral	Semestral	Semestral	Semestral	Semestral	Semestral	Semestral	Semestral	Semestral	Semestral
			(1S2022)	(2S2022)	(1S2023)	(2S2023)	(1S2024)	(2S2024)	(1S2025)	(2S2025)	(1S2026)	(1S2026)
Humberto I	Cayenne Empreendimento Imobiliário Ltda.	7,6 %	2.145.219	834.474	1.683.779	0	5.241.385	0	0	0	0	0
Sena Madureira x Madre Cabrini	Nosara Empreendimento Imobiliário Ltda.	9,8 %	0	0	2.757.216	1.408.168	0	8.016.546	611.010	0	0	0
Oscar Freire III	Bariloche Empreendimento Imobiliário Ltda.	11,9 %	0	713.384	1.829.245	2.541.023	0	0	5.729.272	4.627.114	0	0
Baronesa de Itua x Barão de Tatuí	Blaze Empreendimento Imobiliário Ltda.	15,1 %	101.218	550.697	676.088	3.020.799	3.301.797	0	8.840.899	3.087.740	0	0
Bartira x Iperoig	Shanghai Empreendimento	10,5 %	1.335.388	154.265	261.239	1.756.611	1.514.927	2.577.679	0	3.255.561	2.772.371	0

[illegible]

da Fazenda											
França Pinto	Hofbrau Empreendi- mento Imobiliário Ltda.	0,6 %	0	0	111. 601	111.6 01	111. 601	111. 601	111.601	111.601	111.601
Mateus Grou	Irazu Empreendi- mento Imobiliário Ltda.	1,1 %	0	0	207. 019	207.0 19	207. 019	207. 019	207.019	207.019	207.019
Lavandi sca	Kiev Empreendi- mento Imobiliário Ltda.	0,6 %	0	0	108. 811	108.8 11	108. 811	108. 811	108.811	108.811	108.811
Artur de Azevedo x Capote Valente	Manzanillo Empreendi- mento Imobiliário Ltda.	1,8 %	0	0	326. 209	326.2 09	326. 209	326. 209	326.209	326.209	326.209

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observadas as obrigações previstas na Escritura de Emissão.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico (aproximado) de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral	
Ano de 2019	R\$ 887 milhões
Ano de 2020	R\$ 928 milhões
Ano de 2021	R\$ 1.180 milhões
Total	R\$ 2.995 milhões

(Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela You Inc Incorporadora e Participações S.A.)

**ANEXO XI**  
**DESPESAS DA OFERTA**

<b>Prestador de Serviço</b>	<b>Função</b>	<b>Valor e Descrição</b>	<b>% Anual sobre o Valor Total de Emissão</b>
VERT Companhia Securitizadora (Emissora)	Securitizadora	(i) Parcela única de R\$60.000,00 (sessenta mil reais) de Comissão de Emissão por patrimônio separado.	<b>0,046%</b>
		(ii) Parcelas mensais de R\$3.000,00 (três mil reais) de Comissão de Gestão por série	<b>0,055%</b>
Nu Invest (Coordenador Líder)	Coordenador Líder	(i) Parcela única de R\$325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais) de serviço de Coordenador e Estruturação.	<b>0,25%</b>
		(ii) Parcela única de R\$325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais) de serviço de Distribuição.	<b>0,25%</b>
Cascione (Assessor Legal)	Assessor Legal	(iii) Parcela única de R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais)	<b>0,123%</b>
Oliveira Trust (Agente Fiduciário)	Agente Fiduciário	(i) Parcela única de R\$4.000,00 (quatro mil reais) para implantação de Agente Fiduciário.	<b>0,003%</b>
		(ii) Parcelas anuais de R\$15.000,00 (quinze mil reais) para Agente Fiduciário por patrimônio separado.	<b>0,012%</b>
VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (Agente Escriturador e Instituição Custodiante)	Escriturador dos CRI e das Debêntures, Custodiante e Agente Registrador	(i) Parcelas anuais de R\$6.000,00 (seis mil reais) para o serviço de custódia.	<b>0,005%</b>
		(ii) Parcela única de R\$4.000,00 (quatro mil reais) para Registro de CCI, por CCI.	<b>0,004%</b>
		(iii) Parcelas anuais de R\$6.000,00 (seis mil reais) para o serviço de escriturador por série	<b>0,009%</b>

KPMG Auditores Independentes (Auditor Independente dos Patrimônios Separados dos CRI)	Auditor independente do Patrimônio Separado	Parcelas anuais de R\$5.433,51 (cinco mil, quatrocentos e trinta e três reais e cinquenta e um reais) por patrimônio separado.	<b>0,004%</b>
M. Tendolini (Contador do Patrimônio Separado)	Contador do Patrimônio Separado	Parcelas mensais de R\$654,92 (seiscentos e cinquenta e quatro reais e noventa e dois centavos) por patrimônio separado.	<b>0,006%</b>
Banco Bradesco (Banco Liquidante)	Banco Liquidante	Parcelas mensais de R\$100,00 (cem reais) de serviço de Banco Liquidante por patrimônio separado.	<b>0,001%</b>