



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 46ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**



**Ourinvest Securitizadora S.A.**  
*CNPJ nº 12.320.349/0001-90*

Celebrado entre

**Ourinvest Securitizadora S.A.**  
*na qualidade de Emissora*

**FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
*na qualidade de Agente Fiduciário*

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### SEÇÃO I – PARTES

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

**Ourinvest Securitizadora S.A.**, sociedade devidamente registrada como companhia aberta na CVM, com sede na Avenida Paulista, n.º 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos; e

**FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos.

### SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

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

“ <b>Adquirentes</b> ”	São os respectivos adquirentes das Unidades Garantia, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
“ <b>Afiladas</b> ”	Os Controladores, as Controladas, coligadas e sociedades sob Controle comum, de forma indireta ou direta, da Devedora, seus acionistas, e/ou de qualquer dos Garantidores.
“ <b>Agente de Avaliação</b> ”	É a empresa especializada que será contratada para realização de avaliações do Imóvel Alvo e/ou das Unidades Garantia, conforme aplicável. A empresa especializada a ser contratada pode ser qualquer uma das empresas listadas na CCB.
“ <b>Agente de Medição</b> ”	É a pessoa física ou jurídica especializada, a ser contratada, às expensas da Devedora, para medição da evolução das obras no Imóvel Alvo e emissão dos Relatórios de Medição.
“ <b>Agente Fiduciário</b> ” ou “ <b>Instituição Custodiante</b> ”	A <b>FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“ <b>Alienação Fiduciária de Quotas</b> ”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre a totalidade das Quotas, pelos respectivos Sócios, na qualidade de fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
“ <b>Alienações Fiduciárias de Imóveis</b> ”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre as Unidades Garantia, pela Sociedade, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
“ <b>ANBIMA</b> ”	A <b>Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e</b>

	<b>de Capitais – ANBIMA</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na Avenida República do Chile, n.º 230, 13º andar, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“ <b>Assembleia</b> ”	Qualquer assembleia geral de Titulares de CRI.
“ <b>Atualização Monetária</b> ”	A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.
“ <b>Aval</b> ”	A garantia fidejussória prestada pelo Avalista para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB.
“ <b>Avalista</b> ”	É <b>Marcos Almeida Magalhães</b> , brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da carteira de identidade RG n.º MG-5.015.322 (SSP/MG), inscrito no CPF sob o n.º 005.288.986-63, residente e domiciliado na Rua Comendador Viana, n.º 541, Mangabeiras, CEP 30.315-060, Belo Horizonte, MG.
“ <b>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3</b> ”	A <b>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“ <b>Boletim de Subscrição</b> ”	O boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta de anexo ao Contrato de Distribuição.
“ <b>CCB</b> ”	A Cédula de Crédito Bancário n.º 61500072-0, no valor de até R\$ 85.700.000,00 (oitenta e cinco milhões e setecentos mil reais), emitida nesta data pela Devedora em favor da Instituição Financeira.
“ <b>CCI</b> ”	A Cédula de Crédito Imobiliário a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários.
“ <b>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</b> ”	A cessão fiduciária a ser constituída sobre os Direitos Creditórios, pela Sociedade, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“ <b>CETIP21</b> ”	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil Bolsa, Balcão – Balcão B3.
“ <b>CNPJ</b> ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
“ <b>Código ANBIMA</b> ”	O “Código ANBIMA para Ofertas Públicas”, em vigor desde 06 de maio de 2021.
“ <b>Código Civil</b> ”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“ <b>Código de Processo Civil</b> ”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.

<b>“Código Penal”</b>	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
<b>“COFINS”</b>	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
<b>“Condições Precedentes (Liberações do Fundo de Obras)”</b>	São as condições precedentes, conforme listadas na CCB, que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos do Fundo de Obras, possam ser liberados para a Devedora, na forma estabelecida na CCB.
<b>“Condições Precedentes (Primeira Liberação)”</b>	São as condições precedentes, conforme listadas na CCB, que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos oriundos da Primeira Liberação sejam disponibilizados para a Devedora, na forma estabelecida na CCB.
<b>“Condições Precedentes”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) Condições Precedentes (Primeira Liberação); e  (ii) Condições Precedentes (Liberações do Fundo de Obras).
<b>“Conta Centralizadora”</b>	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de n.º 4524-1, mantida na agência n.º 2374 do Banco Bradesco S.A. (Banco n.º 237).
<b>“Conta da Devedora”</b>	A conta corrente de titularidade da Devedora de n.º 15081208-6, mantida na agência n.º 0001 do Banco Inter S.A. (Banco n.º 077).
<b>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”</b>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado pela Sociedade, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, bem como pela Devedora, na qualidade de interveniente, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, nos moldes do anexo X da CCB.</i>
<b>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”</b>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado pelos respectivos Sócios, na qualidade de fiduciantes, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, bem como pela Devedora e pela Sociedade, na qualidade de intervenientes, para constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, nos moldes do anexo IX da CCB.</i>
<b>“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”</b>	<i>O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado pela Sociedade, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, bem como pela Devedora, na qualidade de interveniente, para a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos moldes do anexo XI da CCB.</i>
<b>“Contrato de Cessão”</b>	<i>O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Instituição Financeira, na qualidade de cedente, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária, bem como pela Devedora e pelos Garantidores, na qualidade de intervenientes, por meio do qual os Créditos Imobiliários são cedidos à</i>

	Securizadora.
<b>“Contrato de Distribuição”</b>	O <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securizadora S.A.</i> , celebrado pela Securizadora e pelo Coordenador Líder.
<b>“Contratos de Garantia”</b>	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) CCB, para os fins do Aval;</li> <li>(ii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;</li> <li>(iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;</li> <li>(iv) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e</li> <li>(v) Qualquer instrumento(s) de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.</li> </ul>
<b>“Contratos de Venda e Compra”</b>	São os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência, contrato de financiamento com instituição financeira de primeira linha e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade Garantia, celebrados entre a Sociedade e os respectivos Adquirentes, conforme devidamente descritos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os quais constituem (ou constituirão) os Direitos Creditórios.
<b>“Controlada(s)”</b>	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
<b>“Controlador(as)”</b>	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
<b>“Controle”</b>	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
<b>“Coordenador Líder”</b>	A <b>Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores</b> , instituição financeira sede na Avenida das Américas, n.º 3.500, salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04.
<b>“CPF”</b>	O Cadastro de Pessoas Físicas.
<b>“Créditos Imobiliários”</b>	São todos os direitos creditórios decorrentes da CCB e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela credora da CCB, por força da referida Cédula, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, correção, Remuneração, atualizações (se aplicável) Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações,

	seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB.
<b>“CRI em Circulação”</b>	<p>Para fins de constituição de quórum, serão considerados como “CRI em Circulação” todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possua em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Controlador direto e/ou indireto da Emissora e/ou da Devedora;</li> <li>(ii) Qualquer das controladas ou coligadas, direta ou indiretamente da Emissora e/ou da Devedora;</li> <li>(iii) Diretores ou conselheiros da Emissora e/ou da Devedora e respectivos cônjuges;</li> <li>(iv) Funcionários (e respectivos cônjuges) da Emissora e/ou da Devedora; e</li> <li>(v) Titular de CRI que não tenha aportado recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para arcar com sua respectiva parte de obrigações de aporte de recursos no Patrimônio Separado para arcar com eventuais despesas necessárias para manutenção do referido patrimônio e defesa dos interesses dos Titulares de CRI, se aplicável.</li> </ul>
<b>“CRI”</b>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 46ª série da 1ª emissão da Securitizadora.
<b>“Cronograma de Destinação”</b>	O cronograma tentativo e semestral estipulado no anexo II da CCB, que estabelece a previsão de Destinação de Recursos (Gastos Futuros), pela Devedora, dos recursos líquidos captados por meio da CCB.
<b>“Cronograma de Obras”</b>	O cronograma físico e financeiro estipulado no anexo VII da CCB que, entre outras informações, estabelece a previsão mensal de despesas de desenvolvimento do Imóvel Alvo. O cronograma será utilizado para determinar o valor de cada Liberação do Fundo de Obras a ser disponibilizada à Devedora
<b>“Cronograma de Pagamentos”</b>	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I, que estabelece cada uma das Datas de Pagamento nas quais devem ser cumpridas as obrigações de amortização e de pagamento de Remuneração dos CRI, devidas aos Titulares de CRI.
<b>“CSLL”</b>	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<b>“CVM”</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Cálculo”</b>	É o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês) (e caso esse dia não seja útil, o dia seguinte).
<b>“Data de Emissão”</b>	A data de emissão dos CRI, conforme indicada na Cláusula 3.1.

<b>“Data(s) de Integralização”</b>	Cada data em que ocorrer uma integralização dos CRI ou, se realizada em parcela única, a data em que ocorrer a integralização de todos os CRI.
<b>“Data de Pagamento”</b>	É cada uma das datas de pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
<b>“Data de Vencimento”</b>	A última Data de Pagamento estipulada no Cronograma de Pagamentos dos CRI, conforme indicada na Cláusula 3.1., qual seja, o dia 25 de setembro de 2026.
<b>“Data de Verificação”</b>	É o último Dia Útil de cada mês.
<b>“Decreto 10.278”</b>	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
<b>“Decreto 6.306”</b>	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
<b>“Decreto 7.487”</b>	O Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.
<b>“Decreto 8.426”</b>	O Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015.
<b>“Decreto-Lei 2.394”</b>	O Decreto-Lei n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
<b>“Despesas Extraordinárias”</b>	São as despesas extraordinárias que podem ou não ser devidas no decorrer da Operação, para sua manutenção e que não estejam incluídas nas Despesas Iniciais ou nas Despesas Recorrentes.
<b>“Despesas Iniciais”</b>	São as despesas iniciais ( <i>flat</i> ) necessárias para realização da Operação. Essas despesas estão descritas e caracterizadas como despesas iniciais no anexo IV da CCB, e serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com recursos retidos na Conta Centralizadora oriundos das integralizações dos CRI.
<b>“Despesas Recorrentes”</b>	São as despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação. Essas despesas estão descritas e caracterizadas como despesas recorrentes no anexo IV da CCB, e serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora com recursos retidos na Conta Centralizadora oriundos das integralizações dos CRI.
<b>“Despesas”</b>	As Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, quando mencionadas em conjunto.
<b>“Destinação de Recursos (Gastos Futuros)”</b>	A parcela da Destinação de Recursos que será aplicada no pagamento de despesas imobiliárias a incorrer, conforme Cronograma de Destinação, e cuja comprovação ao Agente Fiduciário será realizada pela Devedora, por meio da apresentação de Relatórios Semestrais, com os respectivos Documentos Comprobatórios (Destinação).
<b>“Destinação de Recursos (Reembolso)”</b>	A parcela da Destinação de Recursos que será aplicada no reembolso de despesas imobiliárias incorridas pela Devedora (e/ou por suas Afiliadas) nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta, devidamente identificadas no anexo II da CCB, e cuja

	comprovação ao Agente Fiduciário foi realizada pela Devedora mediante a apresentação dos respectivos Documentos Comprobatórios (Destinação) na data de celebração da CCB.
<b>“Destinação de Recursos”</b>	A destinação dos recursos captados pela Devedora e oriundos da Operação, a ser implementada de acordo com os termos da cláusula segunda da CCB, i.e., a Destinação de Recursos (Gastos Futuros) e a Destinação de Recursos (Reembolso).
<b>“Devedora”</b>	A <b>Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.</b> , sociedade com sede na Rua Rio Grande do Norte, n.º 1436, sala 905, bairro Savassi, CEP 30.130-138, Belo Horizonte, MG, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.070.849/0001-80.
<b>“Dia(s) Útil(eis)”</b>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
<b>“Direitos Creditórios”</b>	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades Garantia comercializados ou a serem comercializados pela Sociedade aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra.
<b>“Distribuições”</b>	Todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos, juros sobre capital e todas as demais quantias relativas às quotas, incluindo quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma distribuídos pela Sociedade aos respectivos Sócios.
<b>“Documentos da Operação”</b>	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) CCB;</li> <li>(ii) Contrato de Cessão;</li> <li>(iii) Escritura de Emissão de CCI;</li> <li>(iv) Contratos de Garantia;</li> <li>(v) Termo de Securitização;</li> <li>(vi) Contrato de Distribuição;</li> <li>(vii) Boletim de Subscrição; e</li> <li>(viii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.</li> </ul>
<b>“Emissão”</b>	A presente emissão de certificados de recebíveis imobiliários da

	Emissora.
<b>“Encargos Moratórios”</b>	<p>Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, a Devedora e os Garantidores, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, ficará sujeita ao pagamento dos seguintes Encargos Moratórios, calculados, cumulativamente, da seguinte forma:</p> <p>(i) <u>Multa</u>: 2,00% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo;</p> <p>(ii) <u>Juros Moratórios</u>: 1,00% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e</p> <p>(iii) <u>Despesas</u>: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora na cobrança do crédito.</p>
<b>“Escritura de Emissão de CCI”</b>	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora da CCI, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante da CCI.
<b>“Escriturador”</b>	A <b>FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , qualificada no preâmbulo deste instrumento.
<b>“Espelho de Vendas”</b>	É o sistema fornecida pela Securitizadora, via internet, que deve ser acessado e alimentado pela Devedora e pela Sociedade, na qualidade de Garantidora, para o acompanhamento de vendas e cobrança com dados que reflitam todos os detalhes sobre as vendas das Unidades Garantia, nos termos da CCB.
<b>“Evento de Vencimento Antecipado”</b>	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados na cláusula nona da CCB, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado da referida Cédula.
<b>“Fundo de Despesas”</b>	O fundo cujos recursos serão utilizados para fazer frente a eventuais Despesas Extraordinárias. Este fundo será formado por meio de retenção do Valor do Fundo de Despesas, sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas na CCB.
<b>“Fundo de Obras”</b>	O fundo cujos recursos serão utilizados para conclusão das obras do Imóvel Alvo. Este fundo será formado por meio de retenção do Valor do Fundo de Obras sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas na CCB.
<b>“Fundo de Reserva”</b>	O fundo cujos recursos serão utilizados para fazer frente a eventuais descumprimentos de obrigações pecuniárias pela Devedora e/ou pelos

	Garantidores. Este fundo será formado por meio de retenção do Valor do Fundo de Reserva sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas na CCB.
“Fundos”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Obras; e (iii) Fundo de Reserva.
“Garantias”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Fundos; e (vi) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Garantidores”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Avalista; (ii) Sócios, na qualidade de fiduciários das Quotas; (iii) Sociedade, na qualidade de fiduciária das Unidades Garantia e dos Direitos Creditórios; e (iv) Qualquer pessoa física ou jurídica que eventualmente constitua garantia adicional para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“IBGE”	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IGP-M”	O Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
“Imóvel Alvo”	O empreendimento denominado “ <i>Condomínio Prime House e Condomínio Up Town</i> ”, que será objeto da Destinação de Recursos, conforme descrição e matrículas identificadas no anexo II da CCB.
“INPC”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo IBGE.
“Instituição Financeira”	A <b>Companhia Hipotecária Piratini – CHP</b> , instituição financeira, com sede na Avenida Cristóvão Colombo, n.º 2.955, conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50.
“Instrução CVM 414”	A Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004.

<b>“Instrução CVM 476”</b>	A Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009.
<b>“Instrução CVM 480”</b>	A Instrução CVM n.º 480, de 07 de dezembro de 2009.
<b>“Instrução CVM 625”</b>	A Instrução CVM n.º 625, de 14 de maio de 2020.
<b>“Investidores Profissionais”</b>	<p>São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30, quais sejam:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;</li> <li>(ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização;</li> <li>(iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar;</li> <li>(iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio;</li> <li>(v) Fundos de investimento;</li> <li>(vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM;</li> <li>(vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e</li> <li>(viii) Investidores não residentes.</li> </ul>
<b>“Investidores Qualificados”</b>	<p>São aqueles definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, quais sejam:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Investidores Profissionais;</li> <li>(ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio;</li> <li>(iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e</li> <li>(iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.</li> </ul>
<b>“Investimentos Permitidos”</b>	São os investimentos em fundos de renda fixa de baixo risco com liquidez diária, certificados de depósitos bancários (CDBs/Compromissadas) com liquidez diária, das seguintes instituições financeiras: Banco Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. e/ou Banco Ourinvest S.A., ou títulos públicos federais.
<b>“IOF”</b>	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a

	Títulos e Valores Mobiliários.
<b>“IPCA”</b>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
<b>“IRPJ”</b>	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
<b>“Juros Remuneratórios”</b>	Os juros remuneratórios descritos no item (xi) da Cláusula 3.1., e calculados de acordo com o disposto na Cláusula Quarta.
<b>“Legislação Anticorrupção e Antilavagem”</b>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013;</li> <li>(ii) Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998;</li> <li>(iii) Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993;</li> <li>(iv) Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992;</li> <li>(v) Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990;</li> <li>(vi) Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986;</li> <li>(vii) Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976;</li> <li>(viii) Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015;</li> <li>(ix) Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006;</li> <li>(x) Código Penal;</li> <li>(xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União;</li> <li>(xii) Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (Foreign Corrupt Practices Act) dos Estados Unidos da América, de 1977;</li> <li>(xiii) Lei Anticorrupção do Reino Unido (United Kingdom Bribery Act), de 2010; e</li> <li>(xiv) Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions), de 1997.</li> </ul>
<b>“Legislação Socioambiental”</b>	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
<b>“Lei 13.874”</b>	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
<b>“Lei 6.404”</b>	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

<b>“Lei 8.668”</b>	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993.
<b>“Lei 8.981”</b>	A Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995.
<b>“Lei 9.065”</b>	A Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995.
<b>“Lei 9.249”</b>	A Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995.
<b>“Lei 9.430”</b>	A Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996.
<b>“Lei 9.514”</b>	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
<b>“Lei 9.532”</b>	A Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997.
<b>“Lei 9.718”</b>	A Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998.
<b>“Lei 9.779”</b>	A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
<b>“Lei 10.637”</b>	A Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002.
<b>“Lei 10.833”</b>	A Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003.
<b>“Lei 10.931”</b>	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
<b>“Lei 11.033”</b>	A Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
<b>“Lei 11.053”</b>	A Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004.
<b>“Lei 11.101”</b>	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
<b>“Lei 12.431”</b>	A Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011.
<b>“Lei 12.844”</b>	A Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013.
<b>“Liberações do Fundo de Obras”</b>	É cada Liberação de recursos do Fundo de Obras à Devedora, o que será feito em parcelas, conforme o Cronograma de Obras e observado o disposto na CCB, após o cumprimento das Condições Precedentes (Liberações do Fundo de Obras).
<b>“Liberações”</b>	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Primeira Liberação; e (ii) Liberações do Fundo de Obras.
<b>“Medida Provisória 2.158-35”</b>	A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
<b>“Medida Provisória 2.189-49”</b>	A Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
<b>“Medida Provisória 2.200-2”</b>	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
<b>“Medida Provisória 983”</b>	A Medida Provisória n.º 983, de 16 de junho de 2020.

<p><b>“Obrigações Garantidas”</b></p>	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelo Avalista por força da CCB e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado;</li> <li>(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares de CRI, sobretudo, aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</li> <li>(iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;</li> <li>(iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora;</li> <li>(v) Qualquer custo ou Despesa, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da CCI e dos CRI; e</li> <li>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</li> </ul> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.</p>
<p><b>“Oferta”</b></p>	<p>A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da qual os CRI serão objeto.</p>
<p><b>“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”</b></p>	<p>É, para os fins deste instrumento, qualquer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade;</li> <li>(ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</li> </ul>

	(iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
<b>“Operação”</b>	A presente operação estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
<b>“Ordem de Prioridade de Pagamentos”</b>	<p>A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, Direitos Creditórios e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias deverão ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Pagamento de despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;</li> <li>(ii) Recomposição dos Fundos, conforme aplicável, nos termos da CCB;</li> <li>(iii) Pagamento de Encargos Moratórios;</li> <li>(iv) Pagamento de parcela(s) de Remuneração vencida(s) e não paga(s);</li> <li>(v) Pagamento de amortização programada da CCB vencida e não paga;</li> <li>(vi) Pagamento de parcela de Remuneração vincenda;</li> <li>(vii) Amortização programada da CCB, de acordo com o Cronograma de Pagamentos; e</li> <li>(viii) Amortização extraordinária compulsória da CCB na hipótese de antecipações dos Direitos Creditórios pelos Adquirentes, nos termos da CCB.</li> </ul>
<b>“Partes”</b>	Os signatários deste instrumento.
<b>“Patrimônio Separado”</b>	<p>O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos do artigo 9º da Lei 9.514, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado será composto por:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Créditos Imobiliários e CCB;</li> <li>(ii) CCI;</li> <li>(iii) Garantias;</li> </ul>

	<p>(iv) Conta Centralizadora;</p> <p>(v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário; e</p> <p>(vi) Quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os montantes dos Fundos.</p>
<b>“Período de Carência”</b>	A Devedora fará jus ao período de carência de 11 (onze) meses, a contar da primeira Data de Integralização, para o pagamento das parcelas de amortização da CCB e, portanto, dos CRI. Nesse sentido, o pagamento do Valor Nominal ocorrerá a partir do 12º (décimo segundo) mês desde a primeira Data de Integralização. O período de carência estipulado não incorporará o pagamento de Remuneração e dos encargos previstos na CCB ou neste instrumento, os quais se realizarão e deverão ser adimplidos nas Datas de Pagamento determinadas no Cronograma de Pagamentos.
<b>“PIS”</b>	O Programa de Integração Social.
<b>“Prazo de Colocação dos CRI”</b>	O prazo de 6 (seis) meses contados da emissão, nos termos da Instrução CVM 476.
<b>“Preço de Integralização”</b>	O preço de integralização dos CRI estipulado na Cláusula 3.12.
<b>“Prêmio de Pagamento Antecipado”</b>	O prêmio a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee</i> (flat), em caso de amortização extraordinária facultativa ou liquidação extraordinária facultativa do saldo devedor da CCB. O valor do prêmio de pagamento antecipado será calculado de acordo com a respectiva fórmula constante do anexo V da CCB.
<b>“Primeira Liberação”</b>	A parcela do valor do principal da CCB restante após a retenção, pela Securitizadora, dos montantes necessários para (i) pagamento das Despesas Iniciais e das Despesas Recorrentes; (ii) constituição dos Fundos, acrescido do valor referente à primeira liberação do Fundo de Obras. Essa parcela será liberada à Devedora quando do cumprimento das Condições Precedentes (Primeira Liberação), na forma da CCB.
<b>“Quotas”</b>	A totalidade das quotas Sociedade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, bem como eventuais quotas, que substituam ou venham a ser somadas às Quotas já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta.
<b>“Razão de Garantia”</b>	A razão de garantia que considera o valor do fluxo de Direitos Creditórios e o valor das Unidades Garantia em estoque, a ser verificada pela Securitizadora nos termos da CCB.
<b>“Relatório de Medição”</b>	O relatório de medição de obras realizadas no Imóvel Alvo, informando, inclusive os custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado mensalmente pelo Agente de Medição, com base no Cronograma de Obras. O relatório será utilizado como base para verificação pela Securitizadora da evolução das obras no Imóvel Alvo e,

	consequentemente, para realização das Liberações do Fundo de Obras à Devedora.
“Relatório Semestral”	O relatório semestral a ser apresentado pela Devedora ao Agente Fiduciário, na forma do anexo III da CCB, para fins de comprovação da Destinação de Recursos.
“Remuneração”	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula Quarta.
“Resolução CMN 4.571”	A Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.571, de 26 de maio de 2017.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“Securizadora” ou “Emissora”	A <b>Ourinvest Securizara S.A.</b> , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“Sociedade”	A <b>SPE Brisa 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</b> , sociedade com sede na Rua Ministro Orozimbo Nonato, n.º 102, Torre B, salas 1501 e 1503, Vila da Serra, CEP 34.006-053, Nova Lima, MG, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.196.900/0001-60.
“Sócios”	São os titulares e, portanto, fiduciários das Quotas da Sociedade, os quais estão devidamente identificados na CCB e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
“Termo” ou “Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares de CRI”	São os Investidores Profissionais que vierem a subscrever ou adquirir os CRI, i.e., titulares dos CRI.
“Unidades Garantia”	São as Unidades específicas sobre as quais será constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme listadas no Contrato de Alienação Fiduciária. Esta definição engloba as Unidades que já foram comercializadas e as Unidades que estão atualmente disponíveis para comercialização (i.e. em estoque), bem como as Unidades que venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos de Venda e Compra já celebrados e vigentes, porém, não engloba as Unidades Quitadas.
“Unidades Quitadas”	São as Unidades específicas cuja comercialização, nesta data, já foi realizada e devidamente quitada pelo respectivo comprador, razão pela qual não estão disponíveis para comercialização. Nesse sentido, as Unidades Quitadas não estão sujeitas à (e tampouco são englobadas pela) Alienação Fiduciária de Imóveis.
“Unidades”	São as todas as unidades pertencentes ao Imóvel Alvo, as quais, nesta data, já contam com respectivas matrículas individualizadas.

<b>“Valor da Cessão”</b>	O valor devido pela Emissora à Instituição Financeira em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.
<b>“Valor das Despesas Iniciais e Recorrentes”</b>	O valor somado das Despesas Iniciais e das Despesas Recorrentes, que totaliza R\$ 4.495.524,63 (quatro milhões quatrocentos e noventa e cinco mil, quinhentos e vinte e quatro reais e sessenta e três centavos).
<b>“Valor do Fundo de Despesas”</b>	O valor equivalente a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).
<b>“Valor do Fundo de Obras”</b>	O valor equivalente aos gastos a incorrer para a conclusão das obras do Imóvel Alvo, conforme Cronograma de Obras validado pelo Agente de Medição.
<b>“Valor do Fundo de Reserva”</b>	O valor equivalente a 110% (cento e dez por cento) da maior parcela de Remuneração vincenda, utilizando como projeção do IPCA a média da variação mensal do IPCA dos últimos 12 (doze) meses. Para fins de constituição do Fundo de Reserva, esse valor é equivalente a R\$ 615.805,70 (seiscentos e quinze mil oitocentos e cinco reais e setenta centavos).
<b>“Valor Nominal Unitário”</b>	O valor nominal unitário de cada um dos CRI, estipulado na Cláusula 3.1.
<b>“Valor do Principal”</b>	O valor estipulado no item 2 da Seção II – “Características da Operação” do Quadro Resumo da CCB.

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

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) Referências a este ou a quaisquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia(s) Útil(eis)”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a

não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;

- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências à Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências à Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;
- (viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (x) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes ecessionários devidamente autorizados;
- (xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras deste instrumento, exceto quando tais incongruências, diferenças ou discrepâncias ocorrerem em relação aos termos e/ou regras dispostos na CCB, situação na qual o teor da CCB prevalecerá.

### **SEÇÃO III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

- (A)** A Emissora, neste ato, emite os CRI, com lastro nas CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento;
- (B)** Os CRI serão objeto da Oferta, nos termos deste instrumento, e serão destinados a Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30;
- (C)** As Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e
- (D)** As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade,

probidade, lealdade e boa-fé.

Isto posto, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes Cláusulas e condições:

## **SEÇÃO IV – CLÁUSULAS**

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – APROVAÇÃO**

1.1. Aprovação Societária. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada de acordo com a aprovação contida na deliberação tomada na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 10 de agosto de 2021, cuja ata foi registrada perante a JUCESP em 20 de agosto de 2021, sob o n.º 404.222/21-3, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, o limite e condições de emissão de CRI pela Emissora, de maneira genérica para todas as suas emissões, uma vez que a emissão de CRI é a atividade fim da Emissora, bem como outorgados os poderes à diretoria para a realização de emissões de CRI.

### **CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

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

2.1.1. Nos termos do artigo 287 do Código Civil, a cessão dos Créditos Imobiliários representado pela CCI compreende o direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo a transferência de todos os direitos e prerrogativas da Instituição Financeira no âmbito da CCB para a Emissora, passando-lhe a sua titularidade, incluindo, sem limitação, as competências de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários e a excussão das Garantias.

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

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

2.4. Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total de R\$ 85.700.000,00 (oitenta e cinco milhões e setecentos mil reais), na Data de Emissão.

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

2.5.1. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) Constituem o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, sem prejuízo do disposto no fator de risco “Decisões judiciais sobre a Medida Provisória 2.158-35 podem comprometer os regimes fiduciários sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários” constante deste Termo de Securitização;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

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

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

2.7. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda da Escritura de Emissão de CCI até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.7.1. A instituição custodiante da CCI, para fins do disposto no item 12 do anexo III da Instrução CVM 414, é a Instituição Custodiante.

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

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

2.8.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicável, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

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

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

permanecendo segregados de outros recursos.

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

2.10. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características nos termos do item 2 do anexo III da Instrução CVM 414:

- (i) *Emissora e Titular da CCI.* Emissora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Devedora;
- (iii) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 85.700.000,00 (oitenta e cinco milhões e setecentos mil reais);
- (iv) *Atualização Monetária.* A atualização monetária com base na variação acumulada do IPCA;
- (v) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Sobre os Créditos Imobiliários incidirão juros correspondentes a 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias ao ano, nos termos da CCB; e
- (vi) *Assentamento do ato pelo qual os Créditos Imobiliários foram cedidos.* Nos termos do Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, no prazo ali estabelecido.

2.11. Valor da Cessão. Em razão da cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, a Emissora realizará diretamente o desembolso do Valor da Cessão na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Instituição Financeira, líquido de todas as despesas e tributos, a ser realizado em moeda corrente nacional, na forma prevista na CCB e no Contrato de Cessão.

2.12. Liberação de Recursos. A totalidade dos recursos captados com a integralização dos CRI e que serão utilizados para o pagamento do Valor da Cessão ficará retida na Conta Centralizadora, sendo certo que a liberação de tais recursos ocorrerá em tranches pela Emissora à Devedora, por meio das respectivas Liberações, conforme o integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes, pela Devedora, nos termos da CCB e do Contrato de Cessão, observados os descontos necessários à constituição dos Fundos e ao pagamento das Despesas Iniciais e Despesas Recorrentes, nos termos da CCB.

2.12.1. Sem prejuízo do acima disposto, a Emissora deverá informar ao Agente Fiduciário, por correio eletrônico, a respeito de cada Liberação, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da sua ocorrência.

### CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI. Os CRI, objeto da presente Emissão, com lastro constituído pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

46ª Série	
<b>Emissão:</b>	1ª
<b>Série:</b>	46ª
<b>Quantidade de CRI:</b>	85.700 (oitenta e cinco mil e setecentos) unidades.
<b>Forma:</b>	Nominativo e Escritural
<b>Valor Total da Emissão:</b>	R\$ 85.700.000,00 (oitenta e cinco milhões e setecentos mil reais)
<b>Valor Nominal Unitário:</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão

<b>Prazo da Emissão de CRI:</b>	1.827 (um mil oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão
<b>Atualização Monetária:</b>	Atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA
<b>Juros Remuneratórios:</b>	7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias
<b>Encargos Moratórios</b>	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares de CRI, apesar de o pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios. Todos os encargos serão revertidos, pela Emissora, em benefício dos Titulares de CRI, e deverão ser, na seguinte ordem: (i) destinados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos; e (ii) rateados entre os Titulares de CRI, observada sua respectiva participação no valor total da Emissão
<b>Periodicidade de Pagamento de Amortização Programada:</b>	Trimestral, de acordo com as Datas de Pagamento indicadas no Anexo I, observado o Período de Carência, conforme previsto no referido anexo
<b>Periodicidade de Pagamento de Remuneração:</b>	Mensal, de acordo com as Datas de Pagamento indicadas no Anexo I.
<b>Período de Carência:</b>	Sim. A Devedora fará jus ao período de carência de 11 (onze) meses para o pagamento das parcelas de amortização da CCB
<b>Primeiro Pagamento de Amortização Programada:</b>	26 de novembro de 2022
<b>Primeiro Pagamento da Remuneração:</b>	25 de outubro de 2021.
<b>Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica:</b>	B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3
<b>Data de Emissão dos CRI:</b>	24 de setembro de 2021
<b>Data de Vencimento:</b>	25 de setembro 2026.
<b>Local de Emissão:</b>	São Paulo – SP
<b>Local de Pagamento</b>	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
<b>Atraso no Recebimento dos Pagamentos</b>	O não comparecimento de 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.
<b>Regime Fiduciário:</b>	Sim
<b>Coobrigação da Emissora:</b>	Não há
<b>Subordinação:</b>	Não há
<b>Garantias dos Créditos Imobiliários:</b>	(i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis;

	(iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundos.
<b>Garantia Flutuante:</b>	Não
<b>Classificação de Risco</b>	Os CRI não serão objeto de classificação de risco
<b>Fatores de Riscos</b>	Conforme Anexo X.

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

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

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

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

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

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

3.5. Restrições de Negociação. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI e apenas entre Investidores Qualificados.

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

3.7. Encerramento da Oferta. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta dos CRI deverá ser informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu

encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores.

3.8. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI e, neste caso, será observado o previsto no artigo 31 da Instrução CVM 400, nos termos abaixo.

3.8.1. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, os interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição:

- (i) Da totalidade dos CRI ofertados; ou
- (ii) De uma proporção ou quantidade mínima de CRI, observado que na falta da manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI.

3.8.2. Os CRI não subscritos até o fim do prazo de colocação estipulado abaixo ou encerramento da Oferta, serão cancelados.

3.8.3. Diante da hipótese prevista na Cláusula 3.8., a Emissora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente Termo de Securitização, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída, o que poderá ser realizado sem a necessidade de aprovação pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia.

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

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

3.9.2. Caso os CRI deixem de ser eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares de CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

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

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

3.12. Preço de Integralização. O preço de integralização dos CRI será correspondente (i) ao Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário atualizado acrescido da Remuneração, calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da

Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a Data de Integralização em questão.

3.13. Ágio ou Deságio. Cada CRI deverá ser integralizado, podendo ser admitido ágio ou deságio em cada Data de Integralização, desde que tal ágio ou deságio seja considerado de forma igualitária para todos os investidores.

3.14. Destinação de Recursos – Regras Gerais. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integralmente utilizados, por ela ou por suas Controladas, sociedades sob Controle comum, ou veículos do mesmo grupo econômico, devendo a Devedora, se aplicável, transferir os recursos obtidos por meio da presente Operação para as sociedades investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem no Imóvel Alvo para as despesas imobiliárias de Destinação de Recursos (Reembolso) e para a Destinação de Recursos (Gastos Futuros).

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

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

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

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

3.14.5. A Devedora declarou, nos termos da CCB, que, excetuados os recursos obtidos por meio da CCB, o(s) Imóvel(eis) Alvo não recebeu(ram) recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

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

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

3.14.8. A CCB poderá ser objeto de aditamento, após aprovação em Assembleia, para fins de

atualização da parcela dos recursos de destinação semestral constantes no anexo II da CCB, sendo certo que qualquer ajuste com relação ao Cronograma de Destinação em razão de eventual atraso ou antecipação dos recursos vinculados aos respectivos Imóvel Alvo, não ensejará na necessidade de aditar a CCB.

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

3.14.10. *Destinação de Recursos (Reembolso)*. Os recursos captados por meio da CCB para Destinação de Recursos (Reembolso) foram destinados ao Imóvel Alvo.

3.14.10.1. Para fins de comprovação da Destinação de Recursos (Reembolso), a Devedora encaminhou previamente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, os respectivos Documentos Comprobatórios (Destinação), comprovando o total de R\$ 65.184.482,37 (sessenta e cinco milhões cento e oitenta e quatro mil quatrocentos e oitenta e dois reais e trinta e sete centavos). Ademais, neste caso específico, a Devedora declara e certifica que as despesas imobiliárias a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação.

3.14.10.2. Considerando que a Devedora comprovou a natureza imobiliária das despesas imobiliárias envolvidas na Destinação de Recursos (Reembolso), os recursos no valor acima eventualmente disponibilizados à Devedora a esse título serão de livre uso da Devedora e não exigirão comprovação adicional de destinação para os fins exigidos pela CVM.

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

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

3.14.11.2. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de eventuais novo(s) Imóvel(is) Alvo, além daquele inicialmente previsto na CCB, desde que aprovado em Assembleia, cuja regras de convocação, instalação e deliberação são aquelas estipuladas no Termo de Securitização.

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

3.14.11.4. A Devedora enviará ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, semestralmente, a contar da Data de Emissão, no último Dia Útil dos meses de novembro e

maio, Relatório Semestral com descrição detalhada e exaustiva da Destinação de Recursos (Gastos Futuros), descrevendo os valores e percentuais destinados ao Imóvel Alvo aplicado no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos Comprobatórios (Destinação).

3.14.11.5. A Devedora se comprometeu, nos termos da CCB, a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Emissora, até o dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos Comprobatórios (Destinação) que atestem a aplicação integral dos recursos oriundos da CCB em observância à Destinação de Recursos.

3.14.11.6. Havendo a possibilidade de pagamento ou vencimento antecipado das CCB, as obrigações da Devedora quanto a Destinação de Recursos (Gastos Futuros), o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário, bem como as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

3.15. Declarações. Para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, bem como o parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, seguem como anexos ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pelo Coordenador Líder e pela Instituição Custodiante.

#### **CLÁUSULA QUARTA – REMUNERAÇÃO**

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

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

4.3. Cálculo dos Juros Remuneratórios. Os Juros Remuneratórios serão devidos mensalmente nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, e serão calculados de acordo com a fórmula constante no Anexo XI.

4.3.1. Os recursos recebidos como produto do pagamento de Remuneração deverão ser aplicados pela Emissora de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, conforme determinado na CCB e neste instrumento.

#### **CLÁUSULA QUINTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE TOTAL DOS CRI**

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

5.2. Cálculo da Amortização. As parcelas de amortização do Valor do Nominal Unitário atualizado serão calculadas de acordo com a fórmula constante no Anexo XI.

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

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

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

5.3.1. Os recursos recebidos pela Emissora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios serão utilizados pela Emissora para a amortização extraordinária ou resgate antecipado total dos CRI no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento, alcançando, primeiramente, todos os CRI, e observadas a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

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

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

5.4. Cálculo do Resgate Total dos CRI. O cálculo do resgate total dos CRI será realizado de acordo com a fórmula constante no Anexo XI.

## **CLÁUSULA SEXTA – ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS**

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

## **CLÁUSULA SÉTIMA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO**

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

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

7.1.2. Caso a Assembleia mencionada na Cláusula 15.1., seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares de CRI decidam pela declaração do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, dos CRI, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste Termo de Securitização para tanto, conforme a Cláusula Quinze, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a declaração do vencimento antecipado.

7.1.3. Observado o disposto na Cláusula 15.4., caso a Assembleia convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido neste Termo de Securitização para declaração do vencimento antecipado

não seja alcançado, a CCB e, portanto, os CRI, não serão considerados como antecipadamente vencidos e será formalizada uma ata de Assembleia constatando a não declaração do vencimento antecipado.

7.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado da CCB pela Assembleia, a Devedora deverá efetuar o pagamento do Valor do Principal não amortizado, acrescido da Remuneração, correções, despesas, prêmios, multas, encargos e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da CCB, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora à Devedora informando sobre a decretação do vencimento antecipado.

## **CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS**

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

8.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas nesta Cláusula 8.2. e seguintes se aplicam a todas as Garantias.

8.2.1. Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretroatável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

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

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

8.2.4. Caberá unicamente à Emissora definir a ordem de excussão das respectivas garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Emissora, para satisfação das respectivas Obrigações Garantidas.

8.2.5. A excussão de alguma Garantia constituída para assegurar o adimplemento das Obrigações Garantidas, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excluir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

8.2.6. Correrão por conta da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, para:

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

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

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

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

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

8.3.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados para cobrir eventuais Despesas Extraordinárias eventualmente não honradas pela Devedora.

8.3.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Despesas, a Devedora estará obrigada depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do referido limite, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido.

8.3.3. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação acima estipulada, no prazo ali previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Devedora, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas na CCB, inclusive Encargos Moratórios.

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

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

8.4.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a Devedora estará obrigada depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição do referido limite, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, neste sentido.

8.4.3. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação acima estipulada, no prazo ali previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Devedora, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas na CCB, inclusive Encargos Moratórios.

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

8.5.1. Os recursos do Fundo de Obras, sempre e quando, as Condições Precedentes (Liberações do Fundo de Obras) tenham sido integralmente cumpridas, serão integralmente utilizados para o adiantamento de custos a incorrer pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas ao desenvolvimento do Imóvel Alvo.

8.5.2. As Liberações do Fundo de Obras serão realizadas mensalmente, conforme previsão mensal constante do Cronograma de Obras, de acordo com o disposto na CCB e ocorrerão por meio de transferência dos respectivos recursos para a Conta da Devedora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento, pela Emissora, da solicitação prevista na Cláusula 8.5.4.

8.5.3. O Agente de Medição será responsável pela medição da evolução das obras do Imóvel Alvo. Para isso, o Agente de Medição deverá realizar a medição financeira e física das obras em periodicidade mensal, emitindo o respectivo Relatório de Medição, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.

8.5.4. A Devedora até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, enviará à Emissora, por correio eletrônico (e-mail), uma solicitação de adiantamento de recursos do Fundo de Obras. Essa solicitação deve conter cópia do Relatório de Medição aplicável, bem como deve indicar o montante a ser adiantado, conforme Cronograma de Obras, sendo que a respectiva Liberação do Fundo de Obras estará limitada ao montante de despesas a incorrer no respectivo mês, conforme Cronograma de Obras, observado, no entanto, o disposto na Cláusula 8.5.6.

8.5.5. Caso a Emissora verifique com base no Relatório de Medição de um determinado mês que existem divergências na evolução de obras em relação ao previsto no Cronograma de Obras para aquele mês, seja em excesso ou em falta, a Emissora compensará a diferença (por desconto ou por acréscimo, conforme aplicável) na liberação imediatamente seguinte.

8.5.6. Após, a conclusão das obras do Imóvel Alvo, com a emissão do respectivo “habite-se”, a Emissora liberará eventual valor existente no Fundo de Obras à Devedora.

8.5.7. A Emissora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Imóvel Alvo no Relatório de Medição. Assim, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal fiscalização restrita ao envio dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

8.5.8. Fica ainda certo e ajustado que, a qualquer tempo e a exclusivo critério da Emissora, o Agente de Medição contratado poderá ser substituído por outras empresas especializadas, de escolha da

Emissora, desde que não haja atraso na liberação dos recursos e andamento das obras.

8.5.9. A Emissora poderá solicitar à Devedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Emissora, obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

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

8.6.1. Nos termos da CCB, o Avalista declarou estar devidamente autorizado a constituir o Aval nos termos da CCB, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida Garantia, caso a CCB venha a ser executada.

8.6.2. O Avalista deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes deste Aval, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, até o 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Emissora, por meio de correspondência, informando o valor das obrigações decorrentes da CCB inadimplidas

8.6.3. As obrigações decorrentes da CCB, e portanto, dos CRI, serão cumpridas pelo Avalista, mesmo que o adimplemento destas não for exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

8.6.4. O Aval prestado nos termos da CCB considera-se prestado a título oneroso, considerando que o Avalista possui interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

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

8.6.6. O Avalista poderá ser demandado até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

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

8.7. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A operação contará com a garantia real representada pela cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, observado o disposto abaixo.

8.7.1. Nos termos da CCB, o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverá ser celebrado no prazo de até 60 (sessenta) Dias Úteis contados presente data.

8.7.2. Sem prejuízo do acima disposto, a Devedora deverá comprovar o registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, no prazo estipulado para tanto no respectivo Contrato de Garantia, sob pena de que eventual descumprimento seja considerado como um Evento de Vencimento Antecipado.

8.7.3. A partir da data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão direcionados para a Conta Centralizadora, para que sejam utilizados de acordo com o disposto na CCB e neste instrumento.

8.8. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o disposto abaixo.

8.8.1. Nos termos da CCB, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser celebrado no prazo de até 60 (sessenta) Dias Úteis contados presente data.

8.8.2. Sem prejuízo do acima disposto, a Devedora deverá comprovar o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, no prazo estipulado para tanto no respectivo Contrato de Garantia, sob pena de que eventual descumprimento seja considerado como um Evento de Vencimento Antecipado.

8.8.3. Na hipótese de excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação e/ou de compra particular das Unidades Garantia por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pela Devedora de que trata o artigo 27, parágrafo segundo (B), da Lei 9.514, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a responsabilidade pessoal da Devedora pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Emissora subsistirá, conforme preceitua o artigo 1.366 do Código Civil, sob pena de enriquecimento sem causa e abuso de direito.

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

8.9.1. Nos termos da CCB, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser celebrado no prazo de até 60 (sessenta) Dias Úteis contados presente data.

8.9.2. Nos termos da CCB, a Devedora deverá comprovar o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, bem como o arquivamento do Instrumento de Alteração de Contrato Social da Sociedade, para refletir a referida Garantia, nos prazos estipulados para tanto no respectivo Contrato de Garantia, sob pena de que eventual descumprimento seja considerado como um Evento de Vencimento Antecipado.

8.9.3. Nos termos da CCB, a partir da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente quitadas, o direito de voto dos Sócios deverá observar o quanto disposto no referido contrato.

8.9.4. Conforme determinado na CCB, sempre e quando a Devedora e os Garantidores estejam em dia com todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação, as Distribuições, se existentes, seguirão sendo pagas pela Sociedade aos Sócios.

8.9.5. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez descumprida alguma obrigação pela Devedora e/ou pelos Garantidores e até que o respectivo descumprimento seja devidamente sanado, as Distribuições devem, imediatamente, após recebimento de simples comunicação emitida pela Emissora à Devedora nesse sentido, passar a ser pagas na Conta Centralizadora, de forma exclusiva, para que sejam utilizadas de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

8.9.6. Caso os Sócios, em violação ao acima disposto, recebam recursos decorrentes das Distribuições de forma diversa da prevista na Cláusula 8.9.3., os Sócios se obrigam a repassar a totalidade dos referidos valores à Emissora, mediante depósito na Conta Centralizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis da

data do recebimento, sem qualquer dedução ou desconto, sob pena de vencimento antecipado da CCB e dos CRI.

## **CLÁUSULA NONA – RAZÃO DE GARANTIA**

9.1. Razão de Garantia. A Razão de Garantia deverá ser observada pela Devedora, a partir da data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

9.2. Cálculo da Razão de Garantia. A Razão de Garantia será calculada de acordo com a respectiva fórmula constante do anexo V da CCB.

9.3. Critério de Verificação. O valor das Unidades em Garantia, para fins do cálculo da Razão de Garantia deve ser determinado com base nos critérios estipulados nesta Cláusula 9.3. e seguintes.

9.3.1. Para determinar o valor das Unidades em Estoque tomar-se-á por base o preço médio por m<sup>2</sup> das vendas de Unidades realizadas nos últimos 6 (seis) meses imediatamente anteriores à respectiva data de verificação da Razão de Garantia.

9.3.2. Esses valores serão comprovados com a apresentação dos Contratos de Venda e Compra ou, se não houver, no mínimo, 3 (três) vendas registradas no último semestre, com o valor apurado em laudo de avaliação, com avaliação de valor de venda forçada em média por m<sup>2</sup> (metros quadrados), com validade de 12 (doze) meses a contar data de emissão da avaliação, emitido por Agente de Avaliação contratado para tanto.

9.3.3. Sem prejuízo do acima disposto, se ocorrer ao menos uma venda de Unidade após a emissão de um laudo de avaliação, a próxima verificação da Razão de Garantia levará em consideração essa venda, em detrimento do referido laudo, ainda que este esteja vigente.

9.4. Período de Verificação. A Razão de Garantia será atestada pela Emissora semestralmente, nas datas de 31 de março e 30 de setembro, de todo ano, sendo a primeira no dia 31 de março de 2022.

9.5. Descumprimento da Razão de Garantia. Caso, a qualquer tempo, a Emissora constate o descumprimento da Razão de Garantia, deverá notificar a Devedora, com cópia para o Agente Fiduciário, informando a respeito do descumprimento e solicitando a respectiva recomposição, nos termos da Cláusula 9.6.

9.5.1. Será permitida uma margem de tolerância equivalente a 10 (dez) pontos percentuais no atendimento à Razão de Garantia. Assim, o descumprimento da Razão de Garantia somente exigirá recomposição na hipótese em que o respectivo descumprimento verificado seja igual ou superior a à margem de tolerância aqui prevista.

9.6. Recomposição da Razão de Garantia. Uma vez enviada a notificação prevista na Cláusula 9.5., a Devedora deverá realizar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio da referida notificação, o depósito de recursos na Conta Centralizadora para amortização extraordinária compulsória e proporcional do saldo devedor da CCB em montante suficiente para reestabelecer a Razão de Garantia.

9.6.1. Caso a Devedora não realize a recomposição da Razão de Garantia, no prazo estabelecido acima, a Emissora deverá notificar, em até de 2 (dois) dias contados do referido descumprimento, o Agente Fiduciário, para que, em conjunto, sejam tomadas as providências conforme previsto na cláusula nona da CCB.

## **CLÁUSULA DEZ – VENDAS DE UNIDADES GARANTIA**

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

10.1.1. A Emissora comparecerá nos Contratos de Venda e Compra das Unidades Garantia, na qualidade de interveniente anuente, e ainda deverá receber cópia de todo Contrato de Venda e Compra celebrado em um determinado mês, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da sua celebração e, caso não receba, ou ainda, caso, a qualquer momento e por qualquer meio, constate que o disposto na Cláusula 10.2. não foi observado em um determinado Contrato de Venda e Compra, a Emissora deverá interpretar esse fato como um descumprimento de obrigação por parte da Sociedade, sujeito às respectivas consequências previstas na CCB.

10.1.2. Salvo nos casos em que a Sociedade tenha a pretensão de alienar qualquer das Unidades Garantia (ou respectiva cota ou fração) para qualquer Parte Relacionada da Devedora e/ou dos Garantidores, as demais alienações independarão de prévia aprovação dos Titulares de CRI; e

10.1.3. Caso qualquer Adquirente, para realizar o pagamento do preço de venda de qualquer Unidade Garantia, obtenha financiamento junto a instituição financeira, a Emissora fará parte do respectivo instrumento de financiamento bancário na qualidade de interveniente quitante e, após o recebimento do valor integral da respectiva venda da Unidade Garantia pela instituição financeira na Conta Centralizadora (cujos recursos serão utilizados nos termos da CCB), a respectiva Unidade Garantia objeto de financiamento bancário estará liberada da Alienação Fiduciária de Imóveis.

10.2. Cláusulas Obrigatórias. A Sociedade deverá fazer constar no respectivo Contrato de Venda e Compra previsões claras no sentido de que:

- (i) A respectiva Unidade Garantia está alienada fiduciariamente em benefício da Emissora;
- (ii) Os créditos oriundos do respectivo Contrato de Venda e Compra foram cedidos fiduciariamente em benefício da Emissora; e
- (iii) Todo e qualquer valor relacionado à venda de Unidades Garantia deve necessariamente ser pago na Conta Centralizadora, de forma que o Adquirente tenha ciência inequívoca de que o respectivo pagamento somente será considerado válido se assim realizado, inclusive para fins de baixa da garantia.

10.2.1. Para os fins da Cláusula 10.2., todos os Contratos de Venda e Compra deverão conter as cláusulas padronizadas constantes do anexo VI da CCB.

10.3. Espelho de Vendas. Nos termos da CCB, a Sociedade deverá atualizar o Espelho de Vendas, após a formalização das respectivas vendas, com dados que reflitam todos os detalhes sobre todos os Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, valores, partes, datas e condições das vendas, bem como boletos, realização de baixas, emissão de boletos, e demais medidas de gestão dos Direitos Creditórios.

10.3.1. Para os fins do acima disposto, a Sociedade deverá concluir o seu cadastro no sistema de Espelho de Vendas, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da presente data.

10.3.2. Os dados referentes a cada Direito Creditório devem ser inseridos no Espelho de Vendas em, até, 10 (dez) Dias Úteis contados da celebração do respectivo Contrato de Venda e Compra.

10.3.3. Fica estabelecido e assegurado sigilo quanto às informações que a Emissora venha a ter conhecimento da Sociedade em razão da alimentação do Espelho de Vendas, diretamente por si, por seus empregados/prestadores de serviços e/ou por seus prepostos em virtude deste instrumento ou de qualquer

outro relacionados às Obrigações Garantidas, sendo vedada a reprodução e divulgação, obrigando-se a Emissora a manter todas as informações sempre protegidas nos termos previstos na CCB, observado que não serão consideradas como confidenciais as informações obtidas por meio de terceiros (não compreendendo os empregados/prestadores de serviços da Emissora e/ou por seus prepostos que tenham relação com a CCB ou qualquer outro relacionado às Obrigações Garantidas), bem como notícias ou internet e/ou pesquisas e análises de mercado.

10.3.4. A Emissora deverá observar os termos de confidencialidade aqui previstos durante toda a vigência da CCB.

10.4. Liberação das Unidades Garantia. As Unidades Garantia quitadas pelos respectivos Adquirentes serão liberadas da Alienação Fiduciária de Imóveis. O correspondente termo de liberação da Garantia existente sobre a Unidade Garantia quitada será devidamente assinado e encaminhado, pela Emissora à Sociedade, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento da totalidade dos recursos da venda da respectiva Unidade Garantia na Conta Centralizadora.

## **CLÁUSULA ONZE - OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

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

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iii) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
  - (a) Em até 90 (noventa) dias corridos após o encerramento do exercício social ou em 5 (cinco) Dias Úteis após as suas publicações, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
  - (b) Em até 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
  - (c) Em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
  - (d) Em até 5 (cinco) Dias Úteis, cópias dos avisos da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e

- (e) Em até 5 (cinco) Dias Úteis cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (iv) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Instrução CVM 480;
- (v) Informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (vi) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;
- (vii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (viii) Manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (ix) Não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (x) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xi) Comunicar, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiii) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (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) Seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei 6.404, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
  - (c) Em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xv) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
  - (xvi) Indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final judicial e/ou administrativa;
  - (xvii) Fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
  - (xviii) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
  - (xix) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário; e
  - (xx) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência.

11.2. Obrigações Adicionais. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

- (i) A elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; e
- (iii) Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

11.3. Declarações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com

os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

11.3.1. A Emissora neste ato declara que:

- (i) É uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) Está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) Os representantes legais que assinam este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, das Garantias, da Conta Centralizadora;
- (v) Conforme o Contrato de Cessão, a Cedente é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários;
- (vi) Os Créditos Imobiliários representados pela CCI e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral os quais serão liberados previamente à respectiva Data de Integralização, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vii) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (viii) Não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (ix) Este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (x) A celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (xi) Cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, exceto com relação aos controladores indiretos, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei 12.846, conforme alterada, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que

venham a se relacionar com a parte; e (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

- (xii) Cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, exceto com relação aos seus controladores indiretos, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação.

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

## **CLÁUSULA DOZE – PATRIMÔNIO SEPARADO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

12.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto por:

- (i) Créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (ii) Valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora;
- (iii) Garantias; e
- (iv) Respective bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iii), acima, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

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

6.2. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

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

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

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

12.3. Responsabilidade da Emissora e da Devedora. A Emissora se obriga a pagar, por conta e ordem da Devedora, as Despesas Iniciais e as Despesas Recorrentes, cujo valor será retido do Valor do Principal a ser disponibilizado à Devedora, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a B3 S.A. – Brasil Bolsa, Balcão – Balcão B3 e a ANBIMA, emissão, custódia. Sendo certo que, despesas eventuais serão de responsabilidade da Devedora, conforme listadas na CCB, incluindo, mas não se limitando, aos custos de registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e despesas com a avaliação das Garantias.

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

12.5. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições da CCB, do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos.

12.5.1. A integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora será aplicada pela Emissora, de acordo com a melhor opção de investimento disponível, a critério da Emissora, exclusivamente nos Investimentos Permitidos, sem necessidade de autorização prévia.

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

12.5.3. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

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

12.7. Requisitos Normativos. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

- (i) A Instituição Custodiante será responsável pela guarda de 1 (uma) via eletrônica da via não negociável da CCB, e 1 (uma) via eletrônica do Termo de Securitização de 1 (uma) via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais futuros aditamentos, cabendo à Emissora a guarda e conservação de 1 (uma) via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via eletrônica negociável da CCB e seus eventuais futuros aditamentos;

- (ii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora; e
- (iii) A Emissora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

12.8. Remuneração da Emissora. A Emissora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 3.950,00 (três mil novecentos e cinquenta reais), acrescidos dos devidos impostos, devendo a primeira parcela ser paga, até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização, e as demais serem pagas mensalmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração será corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA. Serão acrescidos à Taxa de Administração os valores dos tributos que incidem sobre esses serviços, tais como ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora.

12.8.1. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, 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 os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração.

12.9. Em qualquer reestruturação das condições da Operação, 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, será devida à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior.

### **CLÁUSULA TREZE - AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

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

- (i) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) Aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) Está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) A celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) Verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários e a constituição das Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos e de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes, observando manutenção de sua

suficiência e exequibilidade, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização;

- (vi) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;
- (vii) Exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (viii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (ix) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (x) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no respectivo Anexo;
- (xi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e
- (xii) Não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Instituição Financeira e/ou a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

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

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

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) Diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento, de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços;
- (ix) Acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, da Devedora ou dos Garantidores, conforme o caso;
- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) Calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvii) Fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares a comprovação de liquidação dos CRI em Circulação à época da extinção do Patrimônio Separado;
- (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404 e artigo 10 da Resolução CVM 17;
- (xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) Comunicar aos Titulares de CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares 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; e

- (xxii) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo abaixo:
- (a) Cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
  - (b) Alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Titulares de CRI;
  - (c) Comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora (se houver) relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
  - (d) Quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em Circulação e saldo cancelado no período;
  - (e) Resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período;
  - (f) Constituição e aplicações dos Fundos ou de outros tipos fundos, quando houver;
  - (g) Destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;
  - (h) Relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;
  - (i) Cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora ou Devedora, neste instrumento;
  - (j) Manutenção da suficiência e exequibilidade dos instrumentos próprios de constituição das Garantias;
  - (k) Existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:
    - Denominação da companhia ofertante;
    - Valor da emissão;
    - Quantidade de valores mobiliários emitidos;
    - Espécie e garantias envolvidas;
    - Prazo de vencimento e taxa de juros;
    - Inadimplemento financeiro no período; e
    - Declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.

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

13.5. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários a título do exercício das funções de agente fiduciário dos CRI, parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data da Primeira Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, e as demais a serem pagas no mesmo dia dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. A remuneração descrita acima será atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na sua ausência pela variação positiva do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”.

13.5.1. As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA, ou na sua ausência pela variação positiva 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 até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

13.5.2. O pagamento das parcelas citadas nas Cláusulas acima, serão realizados líquido de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir diretamente sobre o faturamento dos valores devidos ao Coordenador Líder no âmbito da Emissão, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, de forma que a Contratada receba as remunerações como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

13.5.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2,00% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

13.6. Despesas. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento a partir da Data de Emissão e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) Publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto na Escritura de Emissão e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) Despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (iii) Obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;

- (iv) Locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) Hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; e
- (vi) Revalidação de laudos de avaliação, nos termos do Ofício Circulas CVM n.º 1/2021 SRE.

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

13.6.2. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas a que se referem os incisos acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os Investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

13.6.3. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos Investidores, conforme o caso.

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

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

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

13.7.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.5., cabe à Emissora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

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

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

13.7.5. Juntamente com a comunicação da Cláusula 13.7.4., devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

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

#### **CLÁUSULA QUATORZE – ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

14.1. Administração do Patrimônio Separado. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula 14.3., deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta Centralizadora, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia venha a deliberar assunção da administração do Patrimônio Separado na forma acima e sobre tal liquidação.

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

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

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

- (i) Pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;
- (iii) Não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, à Instituição Custodiante, e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias;
- (iv) Inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, conforme aplicável, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser deliberada desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;
- (v) Caso provem-se falsas, por meio de decisão final judicial e/ou administrativa transitada em julgado, qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo.

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

14.2.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula 14.2. o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora, bem como que a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

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

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

14.3. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado, ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos respectivos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI:

- (i) Administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado;
- (ii) Esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos;
- (iii) Ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; e

- (iv) Transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI, as Garantias e os eventuais recursos da Conta Centralizadora aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, desde que os Titulares de CRI possuam todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

## **CLÁUSULA QUINZE - ASSEMBLEIA GERAL**

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

15.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei 6.404, a respeito de assembleias gerais.

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

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

15.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

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

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

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

15.3.3. No caso de realização de Assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, do respectivo anúncio de convocação devem constar, observado o disposto na Instrução CVM 625, as seguintes informações adicionais:

(i) Quando admitido o envio de instrução de voto previamente à Assembleia: o anúncio de convocação da Assembleia deve detalhar, ou indicar onde estão descritas em página da rede mundial de computadores, as regras e os procedimentos aplicáveis, além de orientações para preenchimento, envio e formalidades necessárias para a validade do voto dos Titulares de CRI; ou

(ii) Quando admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia por meio de sistema eletrônico: o anúncio de convocação deve informar expressamente se a assembleia será realizada de modo total ou exclusivamente digital, bem como detalhar, ou indicar onde estão descritas em página da rede mundial de computadores, as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI.

15.3.4. As informações de que tratam os itens (i) e (ii) da Cláusula 15.3.3. acima podem ser divulgadas no anúncio de convocação de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores, onde a informação completa deve estar disponível a todos os Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Emissora por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores.

15.3.5. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares de CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Leiº6.404.

15.4. Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião, observado o disposto na Cláusula 15.13.

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

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

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

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

15.8. Quórum. Todas e quaisquer deliberações a serem tomadas em Assembleia, incluindo, mas não se limitando, a (i) renúncias, (ii) celebração de aditamentos, (iii) aprovação de eventuais garantias adicionais, (iv)

alteração de quaisquer características da CCB, (v) alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado, serão tomadas pelos Titulares de CRI representando a maioria dos CRI em Circulação presentes à Assembleia.

15.8.1. Caso haja alteração na legislação e/ou nas práticas contábeis aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras da Devedora que possa: (i) alterar as definições estipuladas na CCB e/ou (ii) o resultado do cálculo de tais definições, a Devedora: (a) comunicará a Emissora e os Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário sobre a referida alteração no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da publicação oficial da nova regra ou prática contábil aplicável; e (b) concomitantemente, sugerirá à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário as novas definições. Nessa hipótese, a Emissora deverá convocar Assembleia para discutir e deliberar sobre a proposta de alteração das definições à luz das novas regras ou práticas contábeis, observando-se que para este caso o quórum estabelecido na Cláusula 15.8.

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

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

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

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

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

15.12. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando necessário aditar o instrumento próprio de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias, se assim permitido pelos Documentos da Operação; (iii) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências formuladas pelos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação; (iv) quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos

dos diversos Documentos da Operação; (v) quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (vi) 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.

## **CLÁUSULA DEZESSEIS – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

16.1. Despesas do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, caso não sejam arcadas pelo Fundo de Despesas e/ou pela Devedora, observado o disposto na CCB:

- (i) As despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- (ii) As despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive, as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (iii) Despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (iv) Remuneração dos prestadores de serviço do CRI (custodiante, escriturador, auditor independente, agente fiduciário, instituição financeira, contador, dentre outros);
- (v) As despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- (vi) Honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (vii) Liquidação, registro, resgate, negociação e custódia de operações com ativos, créditos imobiliários, CCI etc.; e
- (viii) Custos inerentes à liquidação e resgate do CRI, se assim houver;
- (ix) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- (x) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;
- (xi) Despesas com a publicação de atos societários da Emissora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias, na forma da regulamentação aplicável;

- (xii) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- (xiii) Honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xiv) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelo Patrimônio Separado;
- (xv) Os tributos incidentes sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e a Garantia, desde que os Titulares de CRI sejam considerados responsáveis tributários;
- (xvi) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xvii) As custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCB;
- (xviii) As despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCB;
- (xix) Eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência;
- (xx) Despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias;
- (xxi) As perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas que: (a) forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas; ou (b) sejam de responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuída como de sua responsabilidade;
- (xxii) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xxiii) Registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica;
- (xxiv) Expedição de correspondência de interesse dos Titulares de CRI, inclusive despesas de publicação em jornais de grande circulação;

- (xxv) Parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro;
- (xxvi) Prêmios de seguro ou custos com derivativos, se houverem;
- (xxvii) Todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleias, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xxviii) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses dos titulares do CRI, em juízo ou fora dele, inclusive valores devidos por força de decisão, como sucumbência, inclusive os honorários para fins de auditoria e do parecer legal dos CRI;
- (xxix) Remuneração da agência classificadora de risco e da sua renovação;
- (xxx) Custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado;
- (xxxi) Outras despesas, mesmo que acima não relatadas, que surjam após a emissão dos CRI, para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos e todos os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas; e
- (xxxii) Demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

16.2. Responsabilidade dos Titulares de CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 16.1., tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, independentemente de subordinação, sendo aplicáveis os mesmos procedimentos de reembolso, pela Devedora.

16.3. Despesas de Responsabilidade de Titulares de CRI. Observado o disposto nas Cláusulas 16.1. a 16.2., são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

- (i) Eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 16.1.;
- (ii) Todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, quando houver insuficiência do Patrimônio Separado, sem a devida recomposição por parte da Devedora; e
- (iii) Tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

16.3.2. Em razão do quanto disposto no item (ii) da Cláusula 16.3., as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente:

- (i) Despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- (ii) Custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCB;
- (iii) Despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCB;
- (iv) Eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; e/ou
- (v) Remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

#### **CLÁUSULA DEZESSEIS – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DE CRI**

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

#### **CLÁUSULA DEZESSETE – PUBLICIDADE**

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

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

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

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

## **CLÁUSULA DEZENOVE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

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

## **CLÁUSULA VINTE – COMUNICAÇÕES**

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

### **Ourinvest Securitizadora S.A.**

Avenida Paulista, n° 1.728, 5º andar, Bela Vista,  
CEP 01.310-919, São Paulo, SP,  
At.: José Eduardo Queiroz de Freitas e/ou Priscila Bianchi Salomão  
Telefone: (11) 3146-8611 / 3146-8613  
E-mail: [operacao@ourinvest-re.com.br](mailto:operacao@ourinvest-re.com.br)

### **FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 4º andar, Vila Nova Conceição  
CEP 04.543-120, São Paulo, SP  
At.: Nelson Torres e Roberto Adib  
Telefone: (11) 3513 3100.  
E-mail: [radib@framcapitaldtvm.com](mailto:radib@framcapitaldtvm.com) e [ntorres@framcapital.com](mailto:ntorres@framcapital.com)

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

20.1.2. Cada correspondência encaminhada pelas Partes, nos termos desta Cláusula, fará parte integrante e complementar deste instrumento, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

## **CLÁUSULA VINTE E UM – DISPOSIÇÕES GERAIS**

21.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

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

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

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

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

21.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

20.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

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

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

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

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

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

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

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Registro de Imóveis e/ou Junta(s) Comercial(is) competente(s) para os fins dos Documentos da Operação;

- (ii) Quando necessário aditar os Documentos da Operação, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias, nos termos previsto nos Documentos da Operação;
- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI;
- (vi) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares de CRI e/ou Patrimônio Separado;
- (vii) For necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
- (viii) Ocorrer a alteração da lista da proporção de alocação de recursos ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s); e
- (ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

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

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

21.10. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

21.11. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

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

21.13. Execução Específica. As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

21.14. Proteção de Dados. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam

com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

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

21.16. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

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

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

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

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

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

São Paulo, 24 de setembro de 2021.

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

(Página de assinaturas do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)

DocuSigned by:  
*JOSE EDUARDO QUEIROZ DE FREITAS*  
Assinado por: JOSE EDUARDO QUEIROZ DE FREITAS:19717315876  
CPF: 197.173.15876  
Data/Hora da Assinatura: 30/09/2021 | 09:14:28 BRT  
  
DB83AF77111442828D4E21C1752080

DocuSigned by:  
*Priscila*  
Assinado por: PRISCILA BIANCHI SALOMAO:36996859859  
CPF: 369.968.59859  
Data/Hora da Assinatura: 30/09/2021 | 09:21:31 BRT  
  
3602DEBFFC50400C9672873C2D9487

**Ourinvest Securitizadora S.A.**

Nome: José Eduardo Queiroz de Freitas  
Cargo: Diretor  
CPF n.º: 197.173.158-76

Nome: Priscila Bianchi Salomão  
Cargo: Procuradora  
CPF n.º: 369.968.598-59

DocuSigned by:  
*Nelson Torres*  
C6D7CA14B4EE479...

DocuSigned by:  
*Roberto Adib*  
Assinado por: ROBERTO ADIB JACOB JUNIOR:32535688988  
CPF: 325.356.88988  
Data/Hora da Assinatura: 30/09/2021 | 10:02:08 BRT  
  
311080989A50498A4F440C0D91A32C08

**FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Nome: Nelson Torres  
Cargo: Diretor  
CPF n.º: 722.774.248-20

Nome: Roberto Adib  
Cargo: Diretor  
CPF n.º: 325.356.898.98

Testemunhas:

1. DocuSigned by:  
*Sarah Balestero*  
Assinado por: SARAH BALESTERO:31327939819  
CPF: 313.279.39819  
Data/Hora da Assinatura: 30/09/2021 | 09:30:21 BRT  
  
DC8B87984F14446CABC2B59CDB841E9A

Nome: Sarah Balestero  
CPF n.º: 313.279.398-19

2. DocuSigned by:  
*Vanessa Furlan Jueli Ferreira*  
Assinado por: VANESSA FURLAN JUELI FERREIRA:31480581860  
CPF: 314.805.81860  
Data/Hora da Assinatura: 30/09/2021 | 08:50:12 BRT  
  
D85E8B0CA1E55AF168B1C281AD0C540287

Nome: Vanessa Furlan Jueli Ferreira  
CPF n.º: 314.805.818-60

(Anexo I do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)

**Cronograma de Pagamentos dos CRI**

Parcela	Data de Aniversário	Data de Pagamento CRI	Juros Remuneratórios	Amortização %
0				
1	25/10/2021	25/10/2021	SIM	0,0000%
2	25/11/2021	25/11/2021	SIM	0,0000%
3	25/12/2021	27/12/2021	SIM	0,0000%
4	25/01/2022	25/01/2022	SIM	0,0000%
5	25/02/2022	25/02/2022	SIM	0,0000%
6	25/03/2022	25/03/2022	SIM	0,0000%
7	25/04/2022	25/04/2022	SIM	0,0000%
8	25/05/2022	25/05/2022	SIM	0,0000%
9	25/06/2022	27/06/2022	SIM	0,0000%
10	25/07/2022	25/07/2022	SIM	0,0000%
11	25/08/2022	25/08/2022	SIM	0,0000%
12	25/09/2022	26/09/2022	SIM	5,8824%
13	25/10/2022	25/10/2022	SIM	0,0000%
14	25/11/2022	25/11/2022	SIM	0,0000%
15	25/12/2022	26/12/2022	SIM	6,2500%
16	25/01/2023	25/01/2023	SIM	0,0000%
17	25/02/2023	27/02/2023	SIM	0,0000%
18	25/03/2023	27/03/2023	SIM	6,6667%
19	25/04/2023	25/04/2023	SIM	0,0000%
20	25/05/2023	25/05/2023	SIM	0,0000%
21	25/06/2023	26/06/2023	SIM	7,1429%
22	25/07/2023	25/07/2023	SIM	0,0000%
23	25/08/2023	25/08/2023	SIM	0,0000%
24	25/09/2023	25/09/2023	SIM	7,6923%
25	25/10/2023	25/10/2023	SIM	0,0000%
26	25/11/2023	27/11/2023	SIM	0,0000%
27	25/12/2023	26/12/2023	SIM	8,3333%
28	25/01/2024	25/01/2024	SIM	0,0000%
29	25/02/2024	26/02/2024	SIM	0,0000%
30	25/03/2024	25/03/2024	SIM	9,0909%
31	25/04/2024	25/04/2024	SIM	0,0000%
32	25/05/2024	27/05/2024	SIM	0,0000%
33	25/06/2024	25/06/2024	SIM	10,0000%
34	25/07/2024	25/07/2024	SIM	0,0000%
35	25/08/2024	26/08/2024	SIM	0,0000%
36	25/09/2024	25/09/2024	SIM	11,1111%
37	25/10/2024	25/10/2024	SIM	0,0000%
38	25/11/2024	25/11/2024	SIM	0,0000%
39	25/12/2024	26/12/2024	SIM	12,5000%
40	25/01/2025	27/01/2025	SIM	0,0000%

41	25/02/2025	25/02/2025	SIM	0,0000%
42	25/03/2025	25/03/2025	SIM	14,2857%
43	25/04/2025	25/04/2025	SIM	0,0000%
44	25/05/2025	26/05/2025	SIM	0,0000%
45	25/06/2025	25/06/2025	SIM	16,6667%
46	25/07/2025	25/07/2025	SIM	0,0000%
47	25/08/2025	25/08/2025	SIM	0,0000%
48	25/09/2025	25/09/2025	SIM	20,0000%
49	25/10/2025	27/10/2025	SIM	0,0000%
50	25/11/2025	25/11/2025	SIM	0,0000%
51	25/12/2025	26/12/2025	SIM	25,0000%
52	25/01/2026	26/01/2026	SIM	0,0000%
53	25/02/2026	25/02/2026	SIM	0,0000%
54	25/03/2026	25/03/2026	SIM	33,3333%
55	25/04/2026	27/04/2026	SIM	0,0000%
56	25/05/2026	25/05/2026	SIM	0,0000%
57	25/06/2026	25/06/2026	SIM	50,0000%
58	25/07/2026	27/07/2026	SIM	0,0000%
59	25/08/2026	25/08/2026	SIM	0,0000%
60	25/09/2026	25/09/2026	SIM	100,0000%

(Anexo II do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)

**Cédula de Crédito Imobiliário**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			DATA DE EMISSÃO: 24 de setembro de 2021				
SÉRIE	Única	NÚMERO	001		TIPO DE CCI	Integral	
<b>1. EMISSORA:</b>							
<b>Ourinvest Securitizadora S.A.</b>							
CNPJ: 12.320.349/0001-90							
Endereço: Avenida Paulista, n.º 1.728, 5º andar							
Bairro	Bela Vista	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01.310-919
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
<b>FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b>							
CNPJ: 13.673.855/0001-25							
Endereço: Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 4º andar							
Bairro	Vila Nova Conceição	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.543-120
<b>3. DEVEDORA</b>							
<b>Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.</b>							
CNPJ: 07.070.849/0001-80							
Endereço: Rua Rio Grande do Norte, n.º 1436, sala 905							
Bairro	Savassi	Cidade	Belo Horizonte	UF	MG	CEP	30.130-138
<b>4. LASTRO</b>							
A Cédula de Crédito Bancário n.º 61500072-0, emitida pela Devedora em 24 de setembro de 2021, no valor de R\$ 85.700.000,00 (oitenta e cinco milhões e setecentos mil reais), emitida em favor da Instituição Financeira, e posteriormente cedida à Securitizadora ("CCB").							
<b>5. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>							
<b>Matrícula</b>				<b>Cartório</b>		<b>Sociedade</b>	
101 matrícula 64947; 102 matrícula 64948; 301 matrícula 64949; 501 matrícula 64951; 701 matrícula 64953; 901 matrícula 64955; 902 matrícula 64956; 1101 matrícula 64957; 1302 matrícula 64960; 1501 matrícula 64961; 1502 matrícula 64962; 1702 matrícula 64964; 102 matrícula 64966; 201 matrícula 64967; 202 matrícula 64968; 301 matrícula 64969; 302 matrícula 64970; 401 matrícula 64971; 402 matrícula 64972; 501 matrícula 64973; 502 matrícula 64974; 601 matrícula 64975; 602 matrícula 64976; 701 matrícula 64977; 702 matrícula 64978; 801 matrícula 64979; 802 matrícula 64980; 901 matrícula 64981; 1001 matrícula 64983; 1002 matrícula 64984; 1101 matrícula 64985; 1102 matrícula 64986; 1301 matrícula 64989; 1302 matrícula 64990; 1401 matrícula 64991; 1402 matrícula 64992; 1501 matrícula 64993; 1601 matrícula 64995; 1602 matrícula 64996; 1702 matrícula 64998; 1802 matrícula 65000; 1901 matrícula 65001; 1902 matrícula 65002; 2001 matrícula 65003; 2002 matrícula 65004; 101 matrícula 65009; 102 matrícula 65010; 103 matrícula 65011; 104 matrícula 65012; 105 matrícula 65013; 106 matrícula 65014; 201 matrícula 65015; 203 matrícula 65017; 206 matrícula 65020; 301 matrícula 65021; 302 matrícula 65022; 303 matrícula 65023; 304 matrícula 65024; 401 matrícula 65027; 402 matrícula 65028; 403 matrícula 65029; 404 matrícula 65030; 405 matrícula 65031; 501 matrícula 65033; 503 matrícula 65035; 504 matrícula 65036; 505 matrícula 65037; 506 matrícula 65038; 603 matrícula 65041; 604 matrícula 65042; 605 matrícula 65043; 606 matrícula 65044; 701 matrícula 65045; 703 matrícula 65047; 704 matrícula 65048; 705 matrícula 65049; 706 matrícula 65050; 801 matrícula 65051; 804 matrícula 65054; 805 matrícula 65055; 806 matrícula 65056; 902 matrícula 65058; 904 matrícula 65060; 905 matrícula 65061; 906 matrícula 65062; 1001 matrícula 65063; 1003 matrícula 65065; 1004 matrícula 65066; 1005 matrícula 65067; 1102 matrícula 65070; 1103 matrícula 65071; 1104 matrícula 65072; 1105 matrícula 65073; 1201 matrícula 65075; 1203 matrícula 65077; 1204 matrícula 65078; 1205 matrícula 65079; 1301 matrícula 65081; 1302 matrícula 65082; 1303 matrícula 65083; 1304 matrícula 65084; 1305 matrícula 65085; 1306 matrícula 65086; 1402 matrícula 65088; 1403 matrícula 65089; 1404 matrícula 65090; 1405 matrícula 65091; 1406 matrícula 65092; 1501 matrícula 65093; 1502 matrícula 65094; 1503 matrícula 65095; 1504 matrícula 65096; 1505 matrícula 65097; 1506 matrícula 65098; 1601 matrícula 65099; 1602 matrícula 65100; 1604 matrícula 65102; 1605 matrícula 65103; 1701 matrícula 65105; 1702 matrícula 65106; 1704 matrícula 65108; 1705 matrícula 65109; 1706 matrícula 65110; 1802 matrícula 65112; 1803 matrícula 65113; 1804 matrícula 65114; 1805 matrícula 65115; 1806 matrícula 65116; 1901 matrícula 65117; 1903 matrícula 65119; 1904 matrícula 65120; 1905 matrícula 65121; e1906 matrícula 65122.				2º Tabelionato de Nova Lima		Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	
<b>6. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:</b>							
Data de Emissão:	24 de setembro de 2021,						
Local de Emissão:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.						
Prazo Total:	1.824 (um mil oitocentos e vinte e quatro) dias, a contar da Data de Emissão da CCI.						
Valor do Principal:	R\$ 85.700.000,00 (oitenta e cinco milhões e setecentos mil reais), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto na CCB.						
Remuneração:	Serão equivalentes a 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.						
Atualização Monetária:	Atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.						
Data de Vencimento Final:	22 de setembro de 2026.						
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso, (ii) multa não compensatória de 2,00% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.						
<b>7. GARANTIAS:</b>							
A CCI não contará com garantia real imobiliária, entretanto, os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) o Aval (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) os Fundos; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas na CCB.							
<b>8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>							
<b>Parcela</b>	<b>Data de Referência</b>	<b>Data de Pagamento</b>	<b>% de Amortização</b>	<b>Juros Remuneratórios</b>			

		CCB		
1	22/10/2021	22/10/2021	0,0000%	Sim
2	22/11/2021	22/11/2021	0,0000%	Sim
3	22/12/2021	22/12/2021	0,0000%	Sim
4	22/01/2022	24/01/2022	0,0000%	Sim
5	22/02/2022	22/02/2022	0,0000%	Sim
6	22/03/2022	22/03/2022	0,0000%	Sim
7	22/04/2022	22/04/2022	0,0000%	Sim
8	22/05/2022	23/05/2022	0,0000%	Sim
9	22/06/2022	22/06/2022	0,0000%	Sim
10	22/07/2022	22/07/2022	0,0000%	Sim
11	22/08/2022	22/08/2022	0,0000%	Sim
12	22/09/2022	22/09/2022	5,8824%	Sim
13	22/10/2022	24/10/2022	0,0000%	Sim
14	22/11/2022	22/11/2022	0,0000%	Sim
15	22/12/2022	22/12/2022	6,2500%	Sim
16	22/01/2023	23/01/2023	0,0000%	Sim
17	22/02/2023	22/02/2023	0,0000%	Sim
18	22/03/2023	22/03/2023	6,6667%	Sim
19	22/04/2023	24/04/2023	0,0000%	Sim
20	22/05/2023	22/05/2023	0,0000%	Sim
21	22/06/2023	22/06/2023	7,1429%	Sim
22	22/07/2023	24/07/2023	0,0000%	Sim
23	22/08/2023	22/08/2023	0,0000%	Sim
24	22/09/2023	22/09/2023	7,6923%	Sim
25	22/10/2023	23/10/2023	0,0000%	Sim
26	22/11/2023	22/11/2023	0,0000%	Sim
27	22/12/2023	22/12/2023	8,3333%	Sim
28	22/01/2024	22/01/2024	0,0000%	Sim
29	22/02/2024	22/02/2024	0,0000%	Sim
30	22/03/2024	22/03/2024	9,0909%	Sim
31	22/04/2024	22/04/2024	0,0000%	Sim
32	22/05/2024	22/05/2024	0,0000%	Sim
33	22/06/2024	24/06/2024	10,0000%	Sim
34	22/07/2024	22/07/2024	0,0000%	Sim
35	22/08/2024	22/08/2024	0,0000%	Sim
36	22/09/2024	23/09/2024	11,1111%	Sim
37	22/10/2024	22/10/2024	0,0000%	Sim
38	22/11/2024	22/11/2024	0,0000%	Sim
39	22/12/2024	23/12/2024	12,5000%	Sim
40	22/01/2025	22/01/2025	0,0000%	Sim
41	22/02/2025	24/02/2025	0,0000%	Sim
42	22/03/2025	24/03/2025	14,2857%	Sim
43	22/04/2025	22/04/2025	0,0000%	Sim
44	22/05/2025	22/05/2025	0,0000%	Sim
45	22/06/2025	23/06/2025	16,6667%	Sim
46	22/07/2025	22/07/2025	0,0000%	Sim
47	22/08/2025	22/08/2025	0,0000%	Sim
48	22/09/2025	22/09/2025	20,0000%	Sim
49	22/10/2025	22/10/2025	0,0000%	Sim
50	22/11/2025	24/11/2025	0,0000%	Sim
51	22/12/2025	22/12/2025	25,0000%	Sim
52	22/01/2026	22/01/2026	0,0000%	Sim
53	22/02/2026	23/02/2026	0,0000%	Sim
54	22/03/2026	23/03/2026	33,3333%	Sim
55	22/04/2026	22/04/2026	0,0000%	Sim
56	22/05/2026	22/05/2026	0,0000%	Sim
57	22/06/2026	22/06/2026	50,0000%	Sim
58	22/07/2026	22/07/2026	0,0000%	Sim
59	22/08/2026	24/08/2026	0,0000%	Sim
60	22/09/2026	22/09/2026	100,0000%	Sim

(Anexo III do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)

### Declaração da Emissora

**Ourinvest Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04, atua como instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**") e a **FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.673.855/0001-25 ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, celebrado na presente data.

São Paulo, 24 de setembro de 2021.

DocuSigned by:  
  
 Assinado por: JOSÉ EDUARDO QUEIROZ DE FREITAS:19717315876  
 CPF: 19717315876  
 Data/Hora da Assinatura: 30/09/2021 | 09:14:40 BRT  
  
 DB83AF7711442929D4E2E21C1752080

DocuSigned by:  
  
 Assinado por: PRISCILA BIANCHI SALOMAO:36996859859  
 CPF: 36996859859  
 Data/Hora da Assinatura: 30/09/2021 | 09:21:35 BRT  


**Ourinvest Securitizadora S.A.**

Nome: José Eduardo Queiroz de Freitas  
 Cargo: Diretor  
 CPF n.º: 197.173.158-76

Nome: Priscila Bianchi Salomão  
 Cargo: Procuradora  
 CPF n.º: 369.968.598-59

(Anexo IV do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)

### Declarações do Agente Fiduciário

**FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.673.855/0001-25, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Agente Fiduciário**”), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente) da **Ourinvest Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90 (“**Emissora**”), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04, atua como instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de hoje.

São Paulo, 24 de setembro de 2021.

DocuSigned by:  
  
 C6D7CA14B4EE479...

DocuSigned by:  
  
 Assinado por: ROBERTO ADIB JACOB JUNIOR:32535689898  
 CPF: 32535689898  
 Data/Hora da Assinatura: 30/09/2021 | 10:02:12 BRT  


---

### FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Nome: Nelson Torres  
 Cargo: Diretor  
 CPF n.º: 722.774.248-20

Nome: Roberto Adib  
 Cargo: Diretor  
 CPF n.º: 325.356.898.98

(Anexo V do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)

### Declaração do Coordenador Líder

A **Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, salas 314 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão ("**Emissão**") da **Ourinvest Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90, ("**Emissora**"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, e com **FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.673.855/0001-25, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de hoje.

São Paulo, 24 de setembro de 2021.

DocuSigned by:  
Sylvio Araujo Fleury  
Assinado por: SYLVIO ARAUJO FLEURY:88570541791  
CPF: 88570541791  
Data/Hora da Assinatura: 30/09/2021 | 09:50:21 BRT  
ICP  
45D2F63A33FD4D81ACEB8CCA7FBCD00

DocuSigned by:  
Monica Maria Martins de Lucena  
Assinado por: MONICA MARIA MARTINS DE LUCENA:02305981708  
CPF: 02305981708  
Data/Hora da Assinatura: 30/09/2021 | 09:52:00 BRT  
ICP  
45D2F63A33FD4D81ACEB8CCA7FBCD00

### Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores

Nome: Sylvio Araújo Fleury  
Cargo: Diretor  
CPF n.º: 885.705.417-91

Nome: Monica Maria Martins de Lucena  
Cargo: Procuradora  
CPF n.º: 023.059.817-08

(Anexo VI do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)

### Declaração da Instituição Custodiante

**FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.673.855/0001-25, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* firmado, nesta data entre, entre a **Ourinvest Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90 (“**Emissora**”) e a Instituição Custodiante (“**Escritura de Emissão de CCI**”), por meio do qual foram emitidas pela Emissora a Cédula de Crédito Imobiliário identificada sob o nº 001, série única (“**CCI**”), declara, nesta data, que procedeu (i) nos termos do §4º do art. 18 da Lei nº 10.931 a custódia da Escritura de Emissão de CCI, e (ii) nos termos parágrafo único do art. 23 da Lei nº 10.931, a custódia e registro do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de hoje, sobre o qual a Emissora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, 24 de setembro de 2021.

DocuSigned by:  
  
C6D7CA14B4EE479...

DocuSigned by:  
  
Assinado por: ROBERTO ADIB JACOB JUNIOR:32535689898  
CPF: 32535689898  
Data/Hora da Assinatura: 30/09/2021 | 10:02:17 BRT  


---

### FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Nome: Nelson Torres  
Cargo: Diretor  
CPF n.º: 722.774.248-20

Nome: Roberto Adib  
Cargo: Diretor  
CPF n.º: 325.356.898.98

(Anexo VII do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A)

**Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses**  
*Agente Fiduciário Cadastrado na CVM*

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
Endereço: Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-120  
Cidade / Estado: São Paulo/SP  
CNPJ n.º: 13.673.855/0001-25  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Nelson Santucci Torres  
CPF n.º: 722.774.248-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI")  
Número da Emissão: 1ª emissão  
Número da Série: 46ª série  
Emissor: **Ourinvest Securitizadora S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90  
Quantidade: 85.700 (oitenta e cinco mil e setecentos) CRI.  
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 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 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 24 de setembro de 2021.

DocuSigned by:  
*Nelson Torres*  
C6D7CA14B4EE479...

DocuSigned by:  
*Roberto Adib*  
Assinado por: ROBERTO ADIB JACOB JUNIOR.32535689898  
CPF: 32535689898  
Data/Hora da Assinatura: 30/09/2021 | 10:02:22 BRT  
ICP  
Brasil

**FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Nome: Nelson Torres  
Cargo: Diretor  
CPF n.º: 722.774.248-20

Nome: Roberto Adib  
Cargo: Diretor  
CPF n.º: 325.356.898.98

*(Anexo VIII do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.)*

#### **Outras Emissões do Agente Fiduciário**

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário declara que não prestou serviços de agente fiduciário em emissões da Securitizadora, i.e., da Ourinvest Securitizadora S.A.

(Anexo IX do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A)

### **Tributação dos Titulares de CRI**

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

#### Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:

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

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

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

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

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

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

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de

títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, na redação da Lei 9.065 e artigo 5º da Lei 11.053). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, geralmente e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF

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

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

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

#### Contribuição PIS e COFINS

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

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

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

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

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

(Anexo X do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A)

## Fatores de Risco

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

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

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

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

### Riscos Relacionados Ao Ambiente Macroeconômico

#### Política Econômica do Governo Federal.

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

#### Efeitos da Política Anti-Inflacionária.

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

efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares de CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

#### Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica.

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

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

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

#### Política Monetária.

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

#### Ambiente Macroeconômico Internacional.

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

#### Risco decorrente da pandemia de COVID-19

A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a conseqüente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em

andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira e que poderá afetar o pagamento dos CRI. Adicionalmente, o presente instrumento contém, na presente data, informações acerca da Devedora, das Garantias e das demais partes, porém, não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia do COVID-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados futuros relacionados à Operação. Desta forma, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste instrumento não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares de CRI.

### **Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária**

#### Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores.

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

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

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

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na CCB e no Contrato de Cessão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

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

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

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

#### Risco de pagamento das despesas pela Devedora.

Nos termos do Contrato de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta Centralizadora, no Fundo de Despesas Recorrentes e/ou no Fundo de Despesas Extraordinárias, conforme o caso. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

#### **Fatores de Risco Relacionados à Emissora**

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

##### Emissora dependente de registro de companhia aberta.

A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

##### Não realização do Patrimônio Separado.

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

##### Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários.

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

##### Administração e desempenho.

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

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

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

#### Risco Operacional.

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

#### **Fatores de Risco Relacionados à Devedora e aos Garantidores**

##### A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderão comprometer de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito do Contrato de Cessão. Em caso de inadimplência, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento do CRI.

##### Perda de pessoal importante

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

##### Risco de Concentração.

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

##### Risco Referente à garantia de Aval

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelo Avalista em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestado nos termos da CCB pode afetar a capacidade do Avalista de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, o Avalista terá patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito da CCB.

##### Risco relacionado ao(s) Avalista(s) pessoa(s) física(s).

Na hipótese de eventual falecimento do(s) Avalista(s) pessoa(s) física(s), a execução da garantia fidejussória ora prestada, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, estará limitada ao quinhão hereditário de seus herdeiros. De modo

que, não há como assegurar que o Aval por ele(s) prestado(s), quando executada, será suficiente para recuperar o valor necessário para quitar as Obrigações Garantidas.

### **Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta**

#### Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

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

#### Risco de Crédito

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

#### Riscos Relativos ao Inadimplemento e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos podem ser afetados pelo atraso ou pela ausência de pagamento por parte da Devedora, podendo causar descontinuidade do recebimento dos Créditos Imobiliários.

#### Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia

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

#### Riscos Financeiros

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

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

A ocorrência de qualquer Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### Risco Estrutural

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

### Risco em Função da Dispensa de Registro

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

### Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado

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

### Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

### Restrição à negociação

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

### Risco da existência de Credores Privilegiados

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

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

### Riscos relacionados à Tributação dos CRI

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

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

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como

de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 826.755,00 (oitocentos e vinte e seis mil e setecentos e cinquenta e cinco reais) que corresponde a pouco menos de 1,00% (um por cento) do total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares de CRI.

#### Risco relacionado à dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

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

#### Riscos de Insuficiência das Garantias

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

#### Risco de não Formalização dos instrumentos de constituição das Garantias

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

#### Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado

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

#### Risco de Desapropriação de Imóvel.

O(s) Imóvel(eis) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI, no caso do(s) Imóvel(eis), podendo, ensejar perdas aos Titulares de CRI.

#### Risco Decorrente de Discussões Judiciais

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

#### Demais riscos

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

(Anexo XI do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A)

### Fórmulas e Metodologias de Cálculos

#### (i) Cálculo da Amortização

$$A_{ai} = VNe \times Tai$$

Onde:

$A_{ai}$  = valor unitário da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$VNe$  = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento dos CRI, ou da última amortização ou incorporação de juros (se houver) calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

#### (ii) Cálculo da Valor Nominal Atualizado

$$VNa = VNe \times C,$$

Onde:

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

$VNe$  = Saldo do Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário dos CRI da Data de Emissão, ou da última Data de Cálculo, ou da última amortização, ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$C$  = Fator da variação mensal do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde,

$NI_k$  = valor do número índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Cálculo. Após a Data de Cálculo, o " $NI_k$ " corresponderá ao valor do número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização. Por exemplo, se a Data de Cálculo for no mês de "setembro", utilizar-se-á o IPCA, referente a "julho", divulgado no mês de "agosto";

$NI_{k-1}$  = valor do número índice do IPCA, divulgado no mês anterior ao Mês "k";

$dcp$  = número de dias corridos entre a Data de Primeira Integralização e a data de cálculo, para o primeiro período de capitalização, ou última Data de Cálculo, ou a última data de pagamento para os demais períodos, e a data de cálculo, limitado ao número total de dias corridos de vigência do índice de preço, sendo  $dcp$  um número inteiro; e

$dct$  = número de dias corridos entre a última Data de Cálculo, e a próxima Data de Cálculo, sendo  $dct$  um número inteiro.

No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA 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 a atualização monetária do Valor Nominal, ou do saldo do Valor Nominal, conforme o caso, o seu substituto legal.

No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 30 (trinta) 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, a Devedora deverá convocar assembleia geral de Titulares de CRI para que os Titulares de CRI definam, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, o último índice do IPCA, divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Devedora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

### (iii) Cálculo dos Juros Remuneratórios

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

Onde:

$J$  = valor unitário dos Juros Remuneratórios acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

$VNa$  = conforme definido acima;

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

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

Onde:

$i$  = 7,50 (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento);

$dcp$  = conforme definido acima;

### (iv) Cálculo do Resgate Total dos CRI

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

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

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: DD6B3F199CA641548BB4515649CDCCC7

Status: Concluído

Assunto: Utilize o serviço DocuSign: CRI Minas Brisa - Termo de Securitização (v. NFA para assinatura).docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 87

Assinaturas: 16

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 3

Rubrica: 0

Vanessa Furlan Jueli Ferreira

Assinatura guiada: Ativado

Av. Paulista 1.728

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

São Paulo, São Paulo 01310-919

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

vanessa.jueli@ourinvest.com.br

Endereço IP: 189.112.137.140

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Vanessa Furlan Jueli Ferreira

Local: DocuSign

29/09/2021 19:33:32

vanessa.jueli@ourinvest.com.br

**Eventos do signatário**

JOSE EDUARDO QUEIROZ DE FREITAS

jose.freitas@ourinvest-re.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não disponível através da DocuSign

Monica Maria Martins de Lucena

laura.fernandes@ativainvestimentos.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não disponível através da DocuSign

Nelson Torres

ntorres@framcapital.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não disponível através da DocuSign

Priscila Bianchi Salomão

priscila.salomao@ourinvest-re.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não disponível através da DocuSign

**Assinatura**

DocuSigned by:

JOSE EDUARDO QUEIROZ DE FREITAS

DB83AF771114429...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 187.101.223.220

DocuSigned by:

Monica Maria Martins de Lucena

45D2F63A33FD4D8...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.126.0.50

DocuSigned by:

Nelson Torres

C6D7CA14B4EE479...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.67.254

DocuSigned by:

Priscila Bianchi Salomão

3602D6EDFC50400...

Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada

Usando endereço IP: 189.112.137.140

**Registro de hora e data**

Enviado: 29/09/2021 19:43:39

Visualizado: 30/09/2021 09:13:09

Assinado: 30/09/2021 09:14:50

Enviado: 29/09/2021 19:43:41

Visualizado: 30/09/2021 09:51:14

Assinado: 30/09/2021 09:52:07

Enviado: 29/09/2021 19:43:41

Visualizado: 30/09/2021 09:39:13

Assinado: 30/09/2021 09:41:02

Enviado: 29/09/2021 19:43:40

Visualizado: 30/09/2021 09:21:04

Assinado: 30/09/2021 09:21:38

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p>Roberto Adib radib@framcapitaldvm.com Diretor FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S A. Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Não disponível através da DocuSign</p>	<p>DocuSigned by:  91980B669A5D4B5...</p> <p>Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 179.191.67.254</p>	<p>Enviado: 29/09/2021 19:43:41 Visualizado: 30/09/2021 10:01:35 Assinado: 30/09/2021 10:02:28</p>
<p>Sarah Balestero sarah.balestero@ourinvest-re.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Não disponível através da DocuSign</p>	<p>DocuSigned by:  DCB887984F14445...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.44</p>	<p>Enviado: 29/09/2021 19:43:40 Visualizado: 30/09/2021 09:29:41 Assinado: 30/09/2021 09:30:27</p>
<p>Sylvio Araujo Fleury laura.fernandes@ativainvestimentos.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Não disponível através da DocuSign</p>	<p>DocuSigned by:  45D2F63A33FD4D8...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.33.46.190</p>	<p>Enviado: 29/09/2021 19:43:41 Visualizado: 30/09/2021 09:40:34 Assinado: 30/09/2021 09:50:28</p>
<p>Vanessa Furlan Jueli Ferreira vanessa.jueli@ourinvest.com.br Advogada OREH Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Não disponível através da DocuSign</p>	<p>DocuSigned by:  D65E8BC5A1554F1...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.27.235.112</p>	<p>Enviado: 29/09/2021 19:43:40 Visualizado: 30/09/2021 08:49:47 Assinado: 30/09/2021 08:50:17</p>

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

<b>Eventos do tabelião</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
----------------------------	-------------------	--------------------------------

<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
--------------------------------------	---------------	-----------------------------

Envelope enviado	Com hash/criptografado	29/09/2021 19:43:42
Entrega certificada	Segurança verificada	30/09/2021 08:49:47
Assinatura concluída	Segurança verificada	30/09/2021 08:50:17
Concluído	Segurança verificada	30/09/2021 10:02:28

<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
-----------------------------	---------------	-----------------------------