

PROPOSTA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

**CASA DE PEDRA
AGENTE FIDUCIÁRIO**

CRI/CCI

R\$ 32.500.000,00

28/11/2019

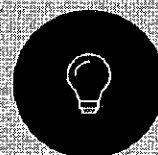
DESTAQUES



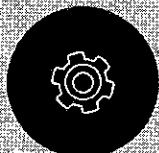
APRESENTAÇÃO



DISCLAIMERS



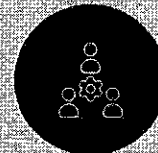
CARACTERÍSTICAS



SERVIÇOS



HONORÁRIOS



WGL

São Paulo

Rua Joaquim Floriano 466
Conj 1401, Itaim Bibi
(11) 3090-0447



www.simplificpavarini.com.br
fiduciario@simplificpavarini.com.br

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro 99
24 andar, Centro
(21) 2507-1949

APRESENTAÇÃO

A Simplific Pavarini presta serviços fiduciários desde 1994, atuando em emissões de todas as espécies, envolvendo controle de recebíveis, monitoramento de contas vinculadas e convenants, controle e liberação de valores financeiros, alienação de bens e direitos em prol dos investidores, monitoramento diário do valor de garantias, cálculo e divulgação de preços unitários, elaboração de relatórios legais e ainda registro de títulos e gravames de veículos.

A Simplific Pavarini é aderente aos Códigos ANBIMA de: Ofertas Públicas - Categoria Agente Fiduciário; Ética; Processos da Regulação e Melhores Práticas e Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.

Atendendo solicitação, apresentamos proposta para prestação de serviços fiduciários em emissão de valores mobiliários, segundo características indicativas informadas.

A proposta foi elaborada sem o conhecimento prévio pela Simplific Pavarini, conforme o caso: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador; (iii) da Agência Classificadora de Risco; (iv) dos Assessores Legais; (v) demais prestadores de serviços e (vi) dos instrumentos legais relativos à Emissão, inclusive os instrumentos de garantia.

Quaisquer conflitos de interesse posteriormente identificados pela Simplific Pavarini e/ou a não aprovação da operação pelo nosso Comitê de Risco e Compliance, tornam nula a presente Proposta.

Quaisquer instrumentos legais relacionados à emissão nos quais a Simplific Pavarini seja Parte deverão ser submetidos à sua prévia análise com pelo menos cinco dias úteis de antecedência, e poderão ser objeto de alterações pela Simplific Pavarini independente de outras revisões realizadas por outras partes envolvidas, sendo que nenhum documento enviado à Simplific Pavarini o será na versão final.

A alteração das características da operação, principalmente quanto ao prazo, garantia ou ainda quanto às obrigações atribuídas à Simplific Pavarini poderá implicar na revisão dos honorários ora propostos.

DISCLAIMERS

A Simplific Pavarini entende que as garantias reais, constituídas no âmbito da Emissão, devem estar plenamente constituídas na data de celebração dos instrumentos legais relativos à Emissão.

Nas emissões com mais de uma série a Simplific Pavarini entende que a Escritura de Emissão deverá explicitar as matérias da ordem do dia que serão objeto de deliberação por cada série, assim como as matérias da ordem do dia que serão objeto de deliberação conjunta.

Nas operações da espécie "com garantia real" a Simplific Pavarini entende que a garantia real deve estar plenamente constituída na data de celebração dos instrumentos legais relativos à Emissão. Os instrumentos legais relativos à Emissão deverão estabelecer e/ou anexar (i) o valor da garantia na data de sua constituição e quanto representa em relação ao valor da Emissão; (ii) o critério de avaliação utilizado; (iii) o laudo de avaliação; (iv) a periodicidade de avaliação da garantia real e (v) os mecanismos de recomposição em caso de sua deterioração.

Nas operações com garantia adicional de fiança ou aval, deverá ser encaminhado à Simplific Pavarini (i) no caso de Pessoa Física, a mais recente Declaração de Imposto de Renda e (ii) no caso de Pessoa Jurídica, as mais recentes Demonstrações Financeiras.

Nas emissões que servirão de lastro para emissões de CRI, a cláusula que estabelece a destinação de recursos da Emissão de Debêntures deverá estabelecer que os recursos obtidos pela Emissora com a Oferta Restrita das Debêntures, serão utilizados para financiar a compra de imóvel/construção do Empreendimento.

Em Emissões de CRI que possuam contratos de locação como lastro, estes deverão possuir o prazo igual ou maior ao prazo de Vencimento da operação ou o mecanismo de Contrato de Locação Tampão que deverá suprir a eventual ausência de lastro.

À luz da precípua função de **gatekeeper** dos Agentes Fiduciários, cujo cumprimento pode demandar a solicitação de documentos adicionais a serem apresentados pelo(a) Contratante, de modo a comprovar a completude, ausência de falhas e defeitos das informações apresentadas na escritura de debêntures, termo de securitização ou instrumento equivalente.

Esta proposta não é válida para substituição de Agente Fiduciário.

Esta proposta, bem como as discussões à ela relacionadas, deverão ser mantidas confidenciais e não poderão ser divulgadas a terceiros sem o prévio consentimento por escrito do Contratante e da Contratada.

A presente proposta é válida pelo prazo de 15 dias. Caso V.S.as, estejam de acordo com os termos apresentados, pedimos expressar sua concordância através de assinatura nos campos abaixo indicados.

Sem mais para o momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

De Acordo do Contratante

Data:

Identificação:
Rodrigo Geraldi Arruy
Diretor
RG: 18.890.147-4
CPF: 250.333.968-97

CARACTERÍSTICAS

- Lastro: CCB
- Emissão de 1 CCI
- Valor da operação: R\$32,5mm (integraliza R\$5mm no início e o restante conforme obra)
- CashSweep após finalização de obra: (+) Recebíveis (-) Impostos (-) Despesas Patrimonio Separado (-) Juros (-) Obra
- Principal : Bullet. Paga juros mensais a partir de Jan/2020
- Vencimento: Junho/2023
- Emissão: Casa de Pedra Securitizadora
- Tx: INCC + 11,68%aa CRI
- Garantia:
 - Estoque – Alienação Fiduciária
 - Carteira de Recebíveis - Cessão Fiduciária dos Créditos
 - Hipoteca das Unidades Vendidas
 - Aval da Holding
 - Promessa de AF de Imóveis (terceiros) recebidos como parte de pagamento das unidades em garantia.

SERVIÇOS

- Análise dos instrumentos legais relacionados à emissão;
- Participação em conference-calls para fins de conhecimento e discussão da emissão;
- Elaboração de planilha de acompanhamento do saldo devedor;
- Implantação da emissão em Sistema de Controle de Documentos e Obrigações;
- Acesso ao SIM - Sistema de Informações ao Mercado, proporcionando acesso aos Documentos e Obrigações, desenvolvido exclusivamente para os Emissores, Investidores e Assessores da Operação;
- Acompanhamento e divulgação diária do PU (preço unitário) dos títulos e demais informações da emissão através de sistema informatizado e website www.simplificpavarini.com.br;
- Relatórios da Simplific Pavarini com periodicidade semestral;
- Acompanhamento da Cessão Fiduciária;
- Acompanhamento da Alienação Fiduciária;
- Demais obrigações previstas na Instrução CVM 583/2016;
- Serviços Instituição Custodiante e Registradora da CCI na B3, nos termos da Lei nº 10.931/04.

HONORÁRIOS

1. A Simplific Pavarini exercerá suas funções **Agente Fiduciário** a partir da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI/ Termo de Securitização / Contrato de Prestação de Serviços (se for o caso) e demais instrumentos vinculados ("Instrumentos da Emissão") ou de seus eventuais aditamentos relativos à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a data de vencimento dos títulos emitidos ou, caso ainda restem obrigações da Emissora nos termos dos Instrumentos da Emissão inadimplidas após a data de vencimento dos títulos emitidos, até que todas as obrigações da Emissora nos termos dos Instrumentos da Emissão sejam integralmente cumpridas, ou, ainda, até sua efetiva substituição.

2. Serão devidos pela Emissora à Simplific Pavarini honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e dos Instrumentos da Emissão, correspondentes a:

Agente Fiduciário: parcelas anuais no valor de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a assinatura do primeiro Instrumento da Emissão, e as demais parcelas anuais no dia 15 (quinze) do mesmo mês do primeiro pagamento nos anos subsequentes.

Implantação de serviços de Instituição Custodiante e Registradora da CCI: parcela única de 0,020% (vinte milésimos por cento) do volume de cada CCI, sendo o pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a assinatura do primeiro Instrumento da Emissão.

Manutenção de Serviços de Instituição Custodiante e Registradora da CCI: parcelas anuais no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a assinatura do primeiro Instrumento da Emissão, e as demais parcelas anuais no dia 15 (quinze) do mesmo mês do primeiro pagamento nos anos subsequentes.

3. A primeira parcela será devida ainda que a Emissão não seja liquidada, a título de estruturação e implantação.

4. Serão devidos à CONTRATADA, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho, dedicado às ocorrências abaixo:

- (i) Em caso de inadimplemento das obrigações inerentes à CONTRATANTE ou aos Garantidores, nos termos dos Instrumentos da Emissão, após a integralização da Emissão, levando a CONTRATADA a adotar as medidas extrajudiciais e/ou judiciais cabíveis à proteção dos interesses dos Titulares;
- (ii) Participação de reuniões ou conferências telefônicas, após a integralização da Emissão;
- (iii) Atendimento às solicitações extraordinárias, não previstas nos Instrumentos da Emissão;
- (iv) Realização de comentários aos Instrumentos da Emissão durante a estruturação da Emissão, caso a mesma não venha a se efetivar;
- (v) Execução das garantias, nos termos dos Instrumentos de Garantia, caso necessário, na qualidade de representante dos Titulares;
- (vi) Participação em reuniões formais ou virtuais com a CONTRATANTE, Garantidores e/ou Titulares, antes da integralização da Emissão;
- (vii) Realização de Assembleias Gerais de Titulares, de forma presencial e/ou virtual, para a aprovação das consequentes decisões tomadas nos eventos referidos no item (vii).

HONORÁRIOS

- (ix) Celebração de novos instrumentos no âmbito da Emissão, após a integralização da mesma;
 - (x) Horas externas ao escritório da CONTRATADA; e
- Reestruturação das condições estabelecidas na Emissão após a integralização da Emissão.

5. Os honorários e demais remunerações devidos à Simplific Pavarini serão atualizados anualmente com base na variação percentual acumulada do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo – IPC-A divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da 1ª (primeira) parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada pro rata die se necessário.

6. A remuneração da Simplific Pavarini será acrescida dos seguintes tributos: (i) ISS (Imposto sobre serviços de qualquer natureza); (ii) PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social); (iii) COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social); e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o IR (Imposto de Renda) e a CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), nas alíquotas vigentes na data do efetivo pagamento. Na data da presente proposta o gross-up equivale a 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento).

7. Os serviços a serem prestados pela Simplific Pavarini serão os descritos nos Instrumentos da Emissão e na Instrução CVM 583 e Lei das Sociedades por Ações.

8. Os honorários e demais remunerações da Simplific Pavarini não incluem despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante a implantação e vigência do serviço, os quais serão cobertos pela Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral; notificações, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, transportes, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos investidores.

9. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Simplific Pavarini, os débitos em atraso ficarão sujeitos a multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPC-A, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

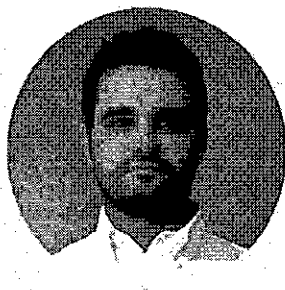
10. Os honorários e demais remunerações, se houver, serão devidos mesmo após o vencimento final dos títulos emitidos, caso a Simplific Pavarini ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora e/ou pela garantidora, conforme o caso.

11. O crédito da Simplific Pavarini por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenham sido saldados na forma ora estabelecida será priorizado à dívida da Emissora e terá preferência sobre os títulos emitidos na ordem de pagamento.

WGL



CARLOS ALBERTO
BACHA



MATHEUS GOMES
FARIA



MARCUS
VENICIUS



PEDRO PAULO
OLIVEIRA

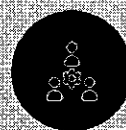


RENATO PENNA
MAGOULAS

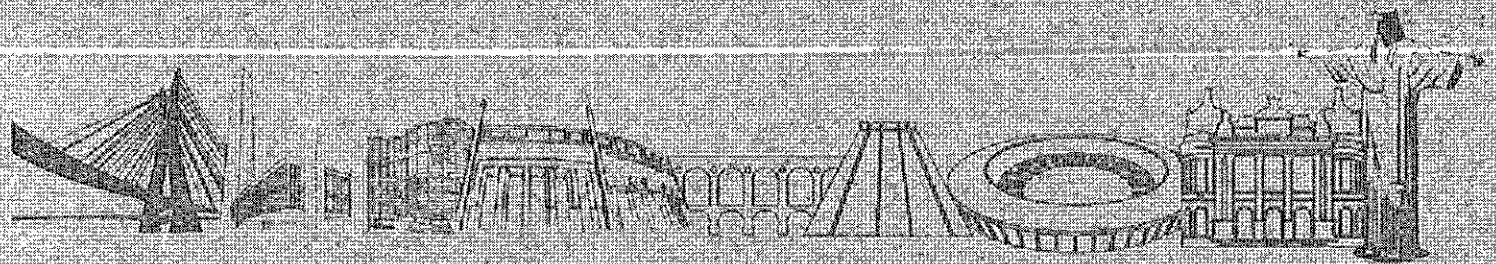


RINALDO
RABELLO

BAIXE O NOSSO WGL



OBRIGADO



São Paulo

Rua Joaquim Floriano 466
Conj 1401, Itaim Bibi
(11) 3090-0447



www.simplificpavarini.com.br
fiduciario@simplificpavarini.com.br

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro 99
24 andar, Centro
(21) 2507-1949