TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

*para emissão de*

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DAS SÉRIES 160ª E 161ª DA 4ª ª EMISSÃO DA



**GAIA SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ/ME nº 07.587.384/0001-30

[=] de 2021

**Termo de Securitização de Créditos Imobiliários** **DAS SÉRIES 160ª e 161ª da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

**Gaia Securitizadora S.A.**, companhia com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 07.587.384/0001-30, doravante denominada simplesmente “Securitizadora” ou “Emissora”, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social; e

**Simplific Pavarini Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atuando por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, doravante denominada simplesmente como “Agente Fiduciário”, nomeado nos termos do artigo 10º da CC, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514”) e da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor (“Instrução CVM 583”), neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social.

**Resolvem** celebrar este “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das Séries 160ª e 161ª da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das Séries 160ª e 161ª da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei 9.514, da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414”) e Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”) e as cláusulas abaixo redigidas.

# DEFINIÇÕES

## Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

“Atos Societários da Devedora”: significa a assembleia geral extraordinária de acionistas da Devedora realizada em [=] de 2021, que deliberou pela emissão das Debêntures, registrada na JUCESP sob o nº [=], em [=] de 2021.

“Agente Fiduciário” ou “Instituição Custodiante”: a **Simplific Pavarini Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda**, conforme qualificada no preâmbulo.

“Alienação Fiduciária”: significa a alienação fiduciária sobre os CRI Garantia, com outorga de usufruto, em relação aos CRI Garantia, e dos Direitos Creditórios Residuais constituída pela Devedora em benefício da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.

“ANBIMA”: a **Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, Conjunto 704, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77.

“Assembleia de Titulares de CRI” ou “Assembleia Geral”: significa qualquer assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização.

“Autoridade”: significa qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (“Pessoa”), entidade ou órgão: (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

“B3”: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

“B3 (Segmento CETIP UTVM)”: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM.

“BACEN”: o Banco Central do Brasil.

“Banco Liquidante”: **Banco Bradesco S.A**, instituição financeira com sede na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, Vila Yara, s/nº, CEP 06029-900, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, responsável por operacionalizar a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI.

“Boletins de Subscrição”: os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo e da Oferta.

“CCI”: a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitidas pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei n° 10.931, representativas da integralidade dos Créditos Imobiliários, conforme Anexo I deste Termo de Securitização.

“CETIP 21”: CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM).

“CNPJ/ME”: tem o significado previsto no preâmbulo.

“Código ANBIMA”: o "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", conforme em vigor.

“Código Civil”: a Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

“Condições Precedentes para o Desembolso Adicional”: são as condições precedentes previstas na Cláusula 5.5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures para a liberação, pela Securitizadora para a Devedora, dos valores referentes a [[=] CRI Série 123, conforme preço unitário calculada na sua respectiva data de retenção (“Valores Retidos”), nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

“Conta Centralizadora”: a conta corrente de titularidade da Securitizadora (patrimônio separado relativo aos CRI) nº 8656-8, mantida na agência nº 3391 do Banco Bradesco S.A, conforme definido neste Termo de Securitização, vinculada aos CRI.

“Contrato de Alienação Fiduciária”: o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Garantia e Outras Avenças*”, celebrada em [=] de 2021 entre a Securitizadora e a Devedora.

“Contrato de Distribuição”: o “*Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, para Distribuição com Esforços Restritos e Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das 160ª e 161ª Séries da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A. e Outras Avenças*”, celebrada em [=] de 2021 entre a Securitizadora e a Devedora.

“Coordenador Líder”: a **RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, situada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.438-132, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 89.960.090/0001-76.

“Créditos Imobiliários”: os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor de principal de R$ [=], calculado na data de emissão das Debêntures, correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos da Atualização Monetária e da Remuneração das Debêntures, calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.

“CRI”: os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes das Séries 160ª e 161ª da 4ª Emissão da Securitizadora.

“CRI Série 160”: os certificados de recebíveis imobiliários da 160ª série da 4ª emissão da Securitizadora, que terão como lastro as Debêntures.

“CRI Série 161”: os certificados de recebíveis imobiliários da 161ª série da 4ª emissão da Securitizadora, que terão como lastro as Debêntures.

“CRI em Circulação”: para fins de constituição de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos aqueles CRI mantidos em tesouraria e os de titularidade da Securitizadora e/ou de sociedade ligada à Securitizadora ou assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, bem como cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas anteriormente. [**Nota SMT:** Jur. XP solicitou inclusão da Devedora e SPEs – alinhar, pois RB pediu a manutenção apenas da Securitizadora]

“Data Base de Cálculo”: significa a primeira data de integralização dos CRI.

“Data de Emissão da CCI”: [=] de 2021.

“Data de Emissão das Debêntures”: [=] de 2021.

“Data de Emissão dos CRI” ou “Data de Emissão”: [=] de 2021.

“Data de Início da Remuneração dos CRI”: significa a Data Base de Cálculo dos CRI.

“Data de Início da Remuneração das Debêntures”: significa a Data de Integralização das Debêntures.

“Datas de Integralização”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.1 abaixo.

“Data de Vencimento dos CRI Série 160”: significa a data de vencimento dos CRI Série 160, a saber, [=].

“Data de Vencimento dos CRI Série 161”: significa a data de vencimento dos CRI Série 161, a saber, [=].

“Debêntures”: debêntures da 7ª (sétima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real, emitidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários, as quais foram vinculadas aos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, por força do regime fiduciário constituído nos termos deste Termo de Securitização.

“Debenturista”: significa a Securitizadora, até a integral liquidação dos valores devidos aos titulares de CRI.

“Devedora”: **RB CAPITAL S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, parte, bairro Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.502.525/0001-32.

“Dia Útil”: significa, para fins de cálculo, todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

“Direitos Creditórios Residuais”: significa [=]% ([=]) dos direitos e créditos de titularidade da Devedora, incluindo os rendimentos deles decorrentes, relacionados ao remanescente do que eventualmente sobejar ou no caso de não utilização do fundo de reserva constituído no âmbito da emissão dos CRI Garantia.

“Documentos da Operação”: em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) este Termo de Securitização, (iv) o Contrato de Distribuição, (v) os Boletins de Subscrição dos CRI, (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária; (vii) o boletim de subscrição das Debêntures; e (viii) as declarações de investidor profissional dos CRI.

“Emissão”: a presente emissão de CRI, a qual constitui as Séries 160ª e 161ª da 4ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora.

“Empreendimentos Imobiliários”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.28.1 abaixo.

“Escritura de Emissão de CCI”: “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrada em [=] de 2021 entre a Securitizadora e a Devedora, na qual a Devedora nomeia a Instituição Custodiante.

“Escritura de Emissão de Debêntures”: “*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, para Colocação Privada* *da RB Capital S.A.*”, celebrado pela Devedora e pela Securitizadora, em [=] de 2021.

“Escriturador”: **Banco Bradesco S.A**, conforme definido acima, responsável pela escrituração dos CRI.

“Fiança Bradesco”: significa a fiança bancária outorgada pelo Banco Bradesco S.A. em nome da Tam Linhas Aéreas S.A., nos termos de carta de fiança nº 2.081.801-8 celebrada em 30 de abril de 2019 e registrada perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Osasco.

“Fundo de Despesas”: fundo de despesas a constituído pela Devedora na Conta Centralizadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, com a finalidade de garantir o pagamento das despesas de responsabilidade da Devedora no âmbito da Emissão [**Nota SMT:** Montante do Fundo sob validação das partes]

“Hipótese de Vencimento Antecipado dos CRI Garantia”: significa (i) o pagamento de recursos a título de antecipação dos créditos imobiliários lastro dos CRI Garantia ou o pagamento de algum acessório ou multa relacionados aos créditos imobiliários lastro dos CRI Garantia; ou (ii) o pagamento da multa indenizatória ou rescisão do contrato de locação lastro dos CRI Garantia objeto da Alienação Fiduciária.

“IGP-M”: o Índice Geral de Preço do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

“Instrução CVM 384” significa a Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor.

“Instrução CVM 400”: significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.

“Instrução CVM 414”: tem o significado previsto no preâmbulo.

“Instrução CVM 476”: tem o significado previsto no preâmbulo.

“Instrução CVM 505” Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme em vigor.

“Instrução CVM 539”: Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor.

“Instrução CVM 583”: Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor.

“Investidores Profissionais”: significam os investidores profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 9ºA da Instrução CVM 539.

“Investidores Qualificados”: significam os investidores qualificados, conforme definidos nos termos do artigo 9ºA da Instrução CVM 539.

“IPCA”: o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

“JUCESP”: a Junta Comercial do Estado de São Paulo.

“Legislação Anticorrupção”: significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 incluindo, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of* 1977 e o *UK Bribery Act* de 2010, se e conforme aplicável.

“Lei das Sociedades por Ações”: Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.

“Lei nº 10.931”: Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.

“Lei nº 9.514”: tem o significado previsto no preâmbulo.

“Lei nº 4.591”: Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor.

“MDA”: o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM).

“Obrigações Garantidas”: significa a totalidade (i) das obrigações pecuniárias, principais, acessórias e moratórias, presentes e/ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão, aos Créditos Imobiliários e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários, excussão da Alienação Fiduciária e salvaguarda dos direitos da Securitizadora e dos titulares das Debêntures e dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais.

“Obrigações Legais”: significa qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

“Oferta”: a presente oferta pública de CRI, realizada em regime de melhores esforços, realizada nos termos da Instrução CVM 476 e Instrução CVM 414, a qual será destinada aos Investidores e será intermediada pelo Coordenador Líder.

“Patrimônio Separado”: o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, pela Alienação Fiduciária, pelo Fundo de Despesas e pela Conta Centralizadora, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão.

“Preço de Integralização”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.1 abaixo.

“Regime Fiduciário”: o regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Alienação Fiduciária, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514.

“Remuneração das Debêntures”: sem prejuízo da Atualização Monetária, as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, correspondentes a 5,00% (cinco inteiros por cento) [Nota SMT: alinhar nota da XPA de que teríamos diferentes taxas] ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta dias), conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

“Resgate Antecipado Facultativo dos CRI” significa o resgate unilateral antecipado dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 6.1 abaixo.

“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”: significa o resgate unilateral antecipado parcial das Debêntures, realizado pela Devedora, especificamente nos termos da cláusula 5.26 da Escritura de Emissão de Debêntures.

“Securitizadora”: tem o significado previsto no preâmbulo.

“Séries”: a 160ª série e a 161ª série da 4ª emissão de CRI da Securitizadora, quando referidas em conjunto, sendo a Série 160 e a Série 161, individual e indistintamente, uma “Série”.

“Termo” ou “Termo de Securitização”: tem o significado previsto no preâmbulo.

“Titulares de CRI”: os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário.

“Valor Inicial do Fundo de Despesas”: montante de R$ [=] ([=]).

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”: montante mínimo de [R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)], que deverá ser mantido no Fundo de Despesas até a liquidação integral dos CRI e a quitação de todas as despesas incorridas.

“Valor Total da Emissão”: o valor correspondente a R$ [=], sendo R$ [=] referente aos CRI Série 160, e R$ [=] referente aos CRI Série 161.

### Adicionalmente ao previsto na cláusula acima, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; (vii) todas as referências à Securitizadora e ao Agente Fiduciário incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e (viii) os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

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

# OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

## Pelo presente Termo, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI das Séries 160ª e 161ª da sua 4ª Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Terceira abaixo, observado o disposto na cláusula abaixo.

* + 1. A Emissão foi autorizada pela Emissora nos termos da assembleia geral ordinária e extraordinária da Emissora, realizada em 30 de abril de 2016, cuja ata foi registrada perante a JUCESP sob o nº 464.383/16-0, conforme retificada pela assembleia geral extraordinária da Emissora, realizada em 22 de abril de 2019, cuja ata foi registrada perante a JUCESP sob o nº 531.017/19-9, na qual se aprovou a emissão de certificados de recebíveis imobiliários no montante de até R$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) e pela reunião da diretoria da Emissora, realizada em [=] de [=] de 2021, cuja ata será registrada na JUCESP.

## Para fins do artigo 8º da Lei nº 9.514, a Securitizadora declara que são vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, com valor nominal total de R$ [=] ([=]), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Securitizadora por meio da subscrição das Debêntures.

## A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

### Uma via digital da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, que será devidamente registrada na B3, nos termos dos §§ 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

### As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão exercidas pela Securitizadora, incluindo-se nessas atividades, sem limitação: (i) o cálculo e envio de informações à Devedora previamente às suas datas de pagamento quanto aos valores a serem pagos em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta Centralizadora. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

## O Regime Fiduciário a ser instituído pela Securitizadora conforme previsto neste Termo, será registrado na Instituição Custodiante da CCI, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931. Uma vez devidamente registrado o Termo de Securitização, a Instituição Custodiante prestará à Securitizadora declaração elaborada nos moldes do Anexo II a este Termo.

### A Instituição Custodiante, para fins do disposto no item 12 do Anexo III da Instrução CVM 414 é a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atuando por meio de sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01.

### A Instituição Custodiante (i) verificará os requisitos formais do lastro da CCI; (ii) fará a custódia de uma via original da Escritura de Emissão de CCI; e (iii) diligenciará para que a CCI seja atualizada, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

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

1. Emissora da CCI: a Securitizadora;
2. Valor da CCI: R$ [=] ([=]), nesta data;
3. Número e Série da CCI: Número 001, em série única.
4. Instituição Custodiante da CCI: Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
5. Devedora dos Créditos Imobiliários: RB Capital S.A., devidamente qualificada na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;
6. Prazo para a destinação de recursos: Os recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures deverão ser integralmente destinados aos Empreendimentos Imobiliários até a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que em caso de resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, será considerado para a destinação dos recursos a data de vencimento original. O presente Termo de Securitização, bem como a Escritura de Emissão de Debêntures e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, poderão ser aditados a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares de CRI, Assembleia Geral de Debenturistas, assembleia geral de acionistas ou reunião de diretoria da Emissora ou assembleia geral de acionistas da Devedora (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário seja alterada após a integralização das Debêntures de modo a alterar a porcentagem dos recursos a ser destinada a cada Empreendimento Imobiliário.

Os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures de sua emissão.

Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta constam das tabelas do Anexo IV ao presente Termo de Securitização.

1. Imóveis a que estejam vinculados: são os Imóveis descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização;
2. Cartórios de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Imobiliários estejam registrados: previstos no Anexo I ao presente Termo de Securitização;
3. Valor total da emissão dos Créditos Imobiliários: R$ [=] ([=]), calculado na Data de Emissão da CCI, correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures, na Data de Emissão das Debêntures;
4. Atualização Monetária: Os Créditos Imobiliários serão atualizados pela variação do IPCA calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a Data de Emissão ou desde a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário da respectiva série (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
5. Remuneração das Debêntures: sem prejuízo da Atualização Monetária, as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, correspondentes a [5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano], calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta dias), nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e
6. Registro da Escritura de Emissão de Debêntures: O registro da Escritura de Emissão de Debêntures será realizado perante a JUCESP.

# CARACTERÍSTICAS E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

## Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pela CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

### *Emissão*: 4ª emissão de CRI da Securitizadora.

### *Séries*: 160ª e 161ª.

### *Quantidade de CRI*: serão emitidos até [=] CRI na Data de Emissão, sendo [=] referente aos CRI Série 160, e [=] referente aos CRI Série 161.

### *Valor Total da Emissão*: o valor total da emissão será de R$[=] ([=]) (“Valor Total da Emissão”), sendo certo que não haverá possibilidade de distribuição parcial.

### *Valor Nominal Unitário*: R$1.000,00 (um mil reais), na Data Base de Cálculo dos CRI.

### *Atualização Monetária*: o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado pela variação positiva do IPCA (“Atualização Monetária”), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta dias), desde a Data Base de Cálculo ou desde a última Data de Aniversário (conforme adiante definido), o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário.

### *Juros Remuneratórios*: sem prejuízo da Atualização Monetária, os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, correspondentes a [5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano], calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta dias), desde a Data Base de Cálculo dos CRI (“Remuneração dos CRI”).

### *Periodicidade de Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado e Remuneração dos CRI*:

1. Amortização: mensal, conforme tabela constante do Anexo III deste Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e amortização extraordinária previstas neste Termo de Securitização, sendo os pagamentos realizados mediante a compensação dos recursos recebidos diretamente pela Securitizadora no âmbito dos CRI Garantia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária; e
2. Juros: mensal, conforme tabela constante do Anexo III deste Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e amortização extraordinária previstas neste Termo de Securitização, sendo os pagamentos realizados mediante a compensação dos recursos recebidos diretamente pela Securitizadora no âmbito dos CRI Garantia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária;

### *Regime Fiduciário*: o Regime Fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Alienação Fiduciária, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, na forma dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

### *Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*: os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3 (Segmento CETIP UTVM); e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo processadas a custódia, a liquidação financeira e a negociação dos CRI pela B3 (Segmento CETIP UTVM).

### *Data de Emissão dos CRI*: [=] de 2021.

### *Prazo e Vencimento*: os CRI têm prazo de vigência de: (i) [=] ([=]) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em [=] (“Data de Vencimento CRI Série 160”), (i) [=] ([=]) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em [=] (“Data de Vencimento CRI Série 2”), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e amortização extraordinária previstas neste Termo de Securitização.

### *Local de Emissão*: cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

### *Encargos Moratórios*: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Securitizadora de qualquer quantia que seja devida aos Titulares de CRI nos termos deste Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, os quais não poderão ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora e nem mesmo de compensação e deverão ser arcados e pagos diretamente e com recursos próprios da Securitizadora, ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes com relação aos quais a Securitizadora não poderá ser responsabilizada (“Encargos Moratórios”).

### *Forma*: os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Segmento CETIP UTVM), em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM); ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 (Segmento CETIP UTVM) em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM).

### *Possibilidade de Amortização Antecipada Facultativa, Aquisição Facultativa ou Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária dos CRI*: Conforme previsto na Cláusula 6 deste Termo de Securitização.

### *Repactuação Programada:* Não haverá repactuação programada dos CRI.

### *Locais de Pagamento:* os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 (Segmento CETIP UTVM), quando os CRI estiverem custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM). Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM), em qualquer data de pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário ou de seu saldo, conforme o caso, a Securitizadora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Securitizadora.

### *Atraso no Recebimento dos Pagamentos*: o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Securitizadora, 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.

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

#### Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis entre a data do efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora e a data do pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

### *Pagamentos*: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e Alienação Fiduciária de CRI.

### *Ordem de Alocação dos Pagamentos*: os valores recebidos pela Securitizadora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários serão alocados conforme a seguinte ordem de preferência, proporcionalmente entre os CRI Série 160 e os CRI Série 161, sem qualquer subordinação, observado o previsto na Cláusula 3.1.22.1 abaixo, conforme devidos na sua respectiva data de pagamento: (i) despesas do Patrimônio Separado, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado; (ii) Encargos Moratórios; (iii) Remuneração dos CRI; (iv) amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso; e (v) recomposição do Fundo de Despesas, caso este atinja montante inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

#### Sem prejuízo do previsto na Cláusula 3.1.22 acima, exclusivamente nas hipóteses de pagamento parcial dos valores devidos no âmbito do CRI Garantia e/ou excussão da Fiança Bradesco contratada junto ao Banco Bradesco S.A. no âmbito do CRI Garantia e/ou em qualquer hipótese de excussão da Alienação Fiduciária, os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

1. caso não existam recursos no Fundo de Despesas, o pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização;
2. pagamento da Remuneração dos CRI Série 160;
3. pagamento do valor de amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Série 160, até o limite do referido saldo devedor;
4. pagamento de quaisquer Encargos Moratórios, bem como quaisquer outros valores devidos aos titulares dos CRI Série 160, aplicáveis aos pagamentos dos CRI Série 160, se houver;
5. pagamento da Remuneração dos CRI Série 161; e
6. pagamento do valor de amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Série 2.

[**Nota Jur. XP:** se não houver recursos suficientes, o que ocorre? / a ser alinhado]

### *Garantia Flutuante*: os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI.

### *Garantias*: os CRI contarão com a vinculação dos Créditos Imobiliários que, por sua vez, tem como garantia a Alienação Fiduciária, nos termos da Cláusula 8 abaixo.

### *Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários*: são os imóveis descritos no Anexo I a este Termo.

### *Coobrigação da Securitizadora*: não haverá coobrigação da Securitizadora para o pagamento dos CRI.

### *Classificação de Risco dos CRI*: a Emissão não será submetida à apreciação por agência de classificação de risco.

### *Destinação* *de Recursos*: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Securitizadora para pagamento da integralização das Debêntures.

#### Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com as Debêntures serão integralmente destinados, até a Data de Vencimento das Debêntures, para os empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo IV a este Termo de Securitização (“Empreendimentos Imobiliários”), pela Devedora ou por seus veículos controlados (“Veículos Investidos”), o que abrangerá: (i) o reembolso de despesas incorridas pela Devedora em relação aos Empreendimentos Imobiliários, no máximo, nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores ao envio do comunicado de encerramento da Oferta; e (ii) os custos e despesas diretamente relativos à aquisição, construção e/ou reforma dos Empreendimentos Imobiliários.

#### O percentual destinado a cada Empreendimento Imobiliário, conforme estabelecido na tabela constante no Anexo IV a este Termo de Securitização, poderá ser alterado a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário seja alterada após a integralização das Debêntures, sendo que, neste caso, a Escritura de Emissão de Debêntures e este Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, sem a necessidade de aprovação por meio de assembleia geral de acionistas da Devedora, Assembleia Geral de Debenturistas ou de Assembleia de Titulares de CRI.

#### A Devedora estima, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, na Tabela 3 do Anexo IV deste Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização da Escritura de Emissão de Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada as obrigações desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros documentos da Emissão e o Termo de Securitização, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que a Devedora realize a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento.

#### Tendo em vista a obrigação do Agente Fiduciário de verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, a Devedora deverá prestar contas à Securitizadora e ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu *status*, por meio do envio de relatório na forma do Anexo V a este Termo de Securitização (“Relatório de Acompanhamento”), informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para os Empreendimentos Imobiliários e para os pagamentos a título de reembolso de despesas incorridas pela Devedora em relação aos Empreendimentos Imobiliários, acompanhado do relatório de medição de obras elaborado pelo técnico responsável pelo Empreendimento Imobiliário que contém o detalhamento descritivo dos gastos realizados durante o respectivo semestre, bem como os atos societários que comprovem a participação acionária da Devedora junto às suas Veículos Investidos (“Documentos Comprobatórios”) na seguinte periodicidade: (a) em até [=] Dias Úteis a contar da primeira Data de Integralização, com relação aos pagamentos a título de reembolso de despesas; (b) a cada 6 (seis) meses a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da Emissão, o que ocorrer primeiro; e (b) sempre que razoavelmente solicitado por escrito por Autoridade, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para fins de atendimento às Obrigações Legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado pelas Obrigações Legais.

#### Na hipótese de o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora vir(em) a ser legal e validamente exigido(s) por Autoridade competente a comprovar(em) a destinação dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures, a Devedora deverá obrigatoriamente enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer Autoridade competente, os documentos e informações necessários, tais como as notas fiscais, incluindo cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos, documentos de natureza contábil, para a comprovação da destinação dos recursos desembolsados e já utilizados.

#### Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório de Acompanhamento, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base no Relatório de Acompanhamento, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, devendo, para tanto, envidar seus melhores esforços para obter, junto à Devedora, os documentos necessários à verificação da destinação dos recursos aos Empreendimentos Imobiliários, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista no Anexo IV a este Termo.

#### A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.

#### A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios, às suas expensas.

#### Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos que eventualmente sejam encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a este a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório de Acompanhamento.

#### Observado o disposto na Cláusula 4.9 da Escritura de Emissão de Debêntures, em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total das Debêntures, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos efetivamente captados por meio da Emissão, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos efetivamente captados por meio da Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos do capítulo de destinação dos recursos da Emissão da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu *status*, nos termos da Cláusula 4.3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

#### A Devedora comprometeu-se, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão exclusivamente nos termos descritos na seção “Destinação de Recursos” da Escritura de Emissão de Debêntures, considerando inclusive os recursos destinados para reembolso de despesas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que referida obrigação permanecerá em vigor, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, ainda que ocorram quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado ou resgate antecipado total das Debêntures e no limite dos recursos efetivamente captados.

#### Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Emissão, constam das tabelas do Anexo IV ao presente Termo de Securitização. Adicionalmente, a Devedora declarou, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, que os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até a data de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora.

#### A Devedora obriga-se em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures de forma diversa e estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, exceto em caso de comprovada fraude, dolo, culpa ou má-fé da Securitizadora ou do Agente Fiduciário.

#### A Devedora declarará no Relatório de Acompanhamento, em caso de utilização dos recursos por meio dos Veículos Investidos, que é titular do controle societário de tais sociedades por ela investidas, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações (“Controle”), e assumirá a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas, bem como de manter o poder de gestão sobre os demais os Veículos Investidos, conforme o caso, até que seja comprovada, pela Emissora, a destinação integral da parcela dos recursos correspondente ao respectivo Empreendimentos Imobiliários. Sem prejuízo do disposto acima, quando do encaminhamento do Relatório de Acompanhamento, a Devedora enviará os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

#### Para fins do disposto acima, a Devedora poderá dispor das ações ou cotas dos Veículos Investidos, inclusive por meio de transferência de Controle, exclusivamente após: (i) a comprovação da destinação de recursos para os Empreendimento(s) Imobiliários(s) a ele relacionado no percentual indicado no Anexo IV; ou (ii) os investimentos a serem reembolsados ou realizados pelos Veículos Investidos remanescentes forem suficientes para cumprimento da destinação de recursos acima prevista.

### *Vinculação dos Pagamentos:* Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Securitizadora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a Alienação Fiduciária e os recursos depositados na Conta Centralizadora:

1. constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
2. permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
3. destinam-se exclusivamente ao pagamento da integralização das Debêntures e dos valores devidos aos Titulares de CRI;
4. estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
5. não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos neste Termo de Securitização; e
6. somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

## Forma de Distribuição dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado de capitais brasileiro pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM 476 e da Instrução CVM 414, no montante total de R$ [=] ([=]), em regime de melhores esforços de colocação.

## Os CRI serão destinados aos Investidores Profissionais.

## Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores e desde que a Securitizadora cumpra todas as obrigações do artigo 17 da ICVM 476, a menos que a Securitizadora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/1976, e da Instrução CVM 400.

### Observado a Cláusula acima, os CRI da presente emissão serão negociados na B3, devendo a Securitizadora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476.

## Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da distribuição deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da primeira procura a potenciais investidores mediante protocolo físico junto à CVM, e nos termos do artigo 8° da Instrução CVM 476 o encerramento da Emissão deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476, comprometendo-se a Securitizadora a fornecer as informações necessárias, conforme o caso.

## A Emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

## A Emissão é destinada apenas a Investidores Profissionais, sem prejuízo da assinatura de termo em que atestem sua condição de investidor profissional nos termos do Anexo 9º-A da referida Instrução.

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

## Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, no ato da subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração atestando sua condição de Investidor Profissional e que estão cientes de que, dentre outras declarações:

1. a Emissão não foi registrada na CVM e seu registro na ANBIMA está condicionado à expedição pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA de diretrizes específicas para o cumprimento de tal obrigação, até a data de envio do comunicado de encerramento da Oferta à CVM;
2. os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e
3. efetuou sua própria análise com relação à capacidade de pagamento da Securitizadora e da Devedora e concorda expressamente com todos os termos e condições da Emissão e da Oferta.

### O prazo máximo para colocação dos CRI é de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da data de divulgação do comunicado de início, nos termos da regulamentação aplicável, ou até a data de divulgação do comunicado de encerramento, o que ocorrer primeiro (“Prazo Máximo de Colocação”), sendo certo que caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses, o Coordenador Líder deverá realizar o comunicado de encerramento com os dados então disponíveis, complementando-o semestralmente até o encerramento da Oferta.

### Não haverá possibilidade de distribuição parcial no âmbito da Emissão e da Oferta.

## A colocação dos CRI junto aos Investidores será realizada de acordo com os procedimentos da B3 (Segmento CETIP UTVM).

## Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, o Anexo VI, Anexo VII e Anexo VIII ao presente Termo de Securitização contêm as declarações do Coordenador Líder, da Securitizadora e do Agente Fiduciário, respectivamente.

## Escrituração: O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.

## Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Securitizadora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Securitizadora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3 (Segmento CETIP UTVM).

### Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora ou a quem esta indicar, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Emissora em conta corrente de titularidade da Devedora ou de quem esta indicar, ressalvados eventuais benefícios fiscais oriundos destes rendimentos à Emissora.

# SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

## Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”). A integralização dos CRI ocorrerá até o término do Prazo Máximo de Colocação (cada uma, uma “Data de Integralização”), observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos no Contrato de Distribuição.

## A integralização dos CRI será realizada via B3 (Segmento CETIP UTVM) e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora.

# CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, AMORTIZAÇÃO DOS CRI E REMUNERAÇÃO

## Cálculo do Saldo Devedor, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios e Amortização dos CRI: O Saldo Devedor, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios e Amortização dos CRI se dará nos termos e condições previstos abaixo.

## Atualização do Valor Nominal Unitário: O saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado pela variação acumulada do IPCA, aplicado anualmente, calculado da seguinte forma:

*SDa* =*SDb* × *C*, onde:

SDa = Saldo devedor do Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SDb = Saldo devedor do Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão ou na última data de pagamento, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

Onde:

NIk = Número índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês da atualização monetária. Exemplificativamente, para a primeira data de atualização anual, isto é, 22 de fevereiro de 2022, o NIk corresponde ao número índice do IPCA/IBGE referente ao mês de dezembro de 2021, divulgado em janeiro de 2022;

**NIk-1** = Número índice do IPCA referente ao mês de dezembro do ano anterior ao do **NIk**. Exemplificativamente, para a primeira data de atualização anual, isto é, 22 fevereiro de 2022, o **NIk-1** corresponde ao número índice do IPCA referente ao mês de dezembro **de** 2020, divulgado em janeiro **de** 2021;

### Se o IPCA for extinto ou considerado inaplicável, os CRI passarão automaticamente a ser corrigidos pelo Índice de Preço ao Consumidor publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo (IPC/FIPE), ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período.

### Quando da ocorrência de reajustes, se, até a data de pagamento dos Créditos Imobiliários atualizados, não houver sido divulgado o índice aplicável, os Créditos Imobiliários serão reajustados tomando-se por base os 12 (doze) últimos índices conhecidos, não havendo ajustes posteriores quando da divulgação do referido índice aplicável.

### O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando-se idêntico número de casas decimais, conforme divulgadas pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

### Será inicialmente considerada Data de Aniversário dos CRI todos os dias [=] de [=] de cada ano.

[**Nota Jur. XP**: não localizei o regramento de indisponibilidade do IPCA e instalação de assembleia para deliberação] [**Nota SMT:** a ser discutido, considerando o previsto na Cláusula 5.2.1]

## Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios dos CRI, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado, conforme aplicável, desde a data da primeira integralização, serão equivalentes a 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, e serão pagos mensalmente, conforme Anexo III, observados os termos e condições deste Termo, e calculados em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por dias corridos, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula prevista abaixo:

, onde:

**J** = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**SDa** = Conforme cláusula 5.1.1, acima.

**Fator de Juros** = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir.

onde:

**i** = **5,00 (cinco inteiros)**;

**n.º de meses** = Número de meses inteiros entre **(a)** a Data de Emissão e a data de incorporação inicial; ou, conforme o caso **(b)** ou entre o último evento de juros e o próximo evento de juros, sendo as datas de pagamento ou evento de juros aquelas constantes do Anexo I deste Termo;

**dcp** = Número de dias corridos entre a Data Base de Cálculo ou data de pagamento anterior ou data de incorporação anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo as datas de pagamento, incorporação ou evento de juros aquelas constantes do Anexo III deste Termo;

**dct** = Número de dias corridos existentes entre **(a)** a Data de Emissão e a data de incorporação inicial; ou, conforme o caso **(b)** ou entre o último evento de juros ou última data de incorporação e o próximo evento de juros ou próxima data de incorporação, conforme o caso, sendo as datas de pagamento, incorporação ou evento de juros aquelas constantes do Anexo III deste Termo.

Critérios de Precisão para Juros Remuneratórios dos CRI:

O fator resultante da expressão  é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento.

A expressão é considerada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento.

A expressão é considerada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

* + 1. Cálculo da Amortização Mensal: O cálculo da amortização mensal será realizado com base na seguinte fórmula:

, onde:

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

**SDa** = Conforme a cláusula 5.1.1, acima.

Tai = i-ésima taxa de amortização, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo I do presente Termo.

## Saldo Devedor: Exclusivamente para cálculo do saldo devedor dos CRI, para fins de resgate antecipado ou amortização extraordinária, serão utilizadas as fórmulas a seguir:

onde:

**SD** = Saldo devedor do CRI na data de cálculo;

**PMTi x Cn** = i-ésimo valor, constante no campo “PMTi”, na tabela constante no Anexo III deste Termo, devidamente atualizado até a data de cálculo;

**i** = [5,0000% (cinco inteiros por cento) para os CRI Série 161, e 3,75% para os CRI Série 160]; [Nota SMT: A ser alinhado o ajuste da XPA]

**n** = número de dias corridos entre a data de pagamento anterior à data de cálculo ou a data de incorporação de juros anterior à data de cálculo, conforme o caso, e a data de pagamento do PMTi, constante na tabela do Anexo I deste Termo, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias;

= Número de dias corridos entre a data de pagamento anterior à data de cálculo ou à data de incorporação de juros anterior à data de cálculo, conforme o caso, e a data de cálculo, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias;

= Número de dias corridos entre a data de pagamento anterior à data de cálculo ou à data de incorporação de juros anterior à data de cálculo e a próxima data de pagamento do PMTi, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias; e

**Cn** = tem o mesmo significado de “**C**” previsto na fórmula de atualização monetária acima, sendo aplicado de forma pro rata para as PMTs posteriores à próxima Data de Aniversário (inclusive).

## Valores e Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização: Os valores e datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização do CRI encontram-se descritos no Anexo III deste Termo e poderá ser alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI, sendo certo que, em caso de alteração da tabela de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à B3 (segmento CETIP UTVM) e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico.

# RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA DOS CRI

## Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária dos CRI. A Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado total dos CRI ou a amortização extraordinária dos CRI, de forma unilateral, nas seguintes hipóteses (estando a amortização extraordinária dos CRI, em qualquer caso, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, e devendo abranger, proporcionalmente, todos os CRI): **(i)** caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, observados os termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e o disposto na Cláusula 6.3 abaixo; ou **(ii)** caso seja realizado pela Devedora o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; **(iii)** na ocorrência do resgate antecipado obrigatório ou da amortização extraordinária obrigatória, nos termos das Cláusulas 6.3 e 6.4 abaixo; **(iv)** caso ocorra qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado dos CRI Garantia.

### O valor a ser pago pela Securitizadora deverá corresponder ao saldo devedor dos CRI calculados com base na Cláusula 5.1.4, sem prêmio. Especificamente nas hipóteses de (i) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures prevista na cláusula 5.26 e 5.26.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, observado o disposto na cláusula 6.1.1.1 abaixo; e (ii) recompra facultativa dos créditos imobiliários lastro dos CRI Garantia objeto da Alienação Fiduciária, prevista na cláusula 5.27 da Escritura de Emissão de Debêntures; que preveem a existência de prêmio, tal prêmio excedente ao saldo devedor dos CRI será dividido na proporção de 50% (cinquenta por cento) para a série 160ª e 50% (cinquenta por cento) para a série 161ª, não obstante seus saldos e proporções existentes à época de tal evento. No caso de amortização extraordinária, a Securitizadora deverá realizar a amortização extraordinária, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, que deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI. [**Nota XPA:** pelo menos para a série sênior precisamos colocar a taxa específica máxima de resgate (3,75%), gostaríamos aqui de manter as hipóteses de resgate com prêmio aqui com essa taxa e as outras poderiam ser tratadas como “hipóteses de vencimento antecipado”.]

### Amortização Extraordinária Obrigatória. Caso não sejam satisfeitas as Condições Precedentes para o Desembolso Adicional (conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures) em até 90 (noventa) dias contados da primeira Data de Integralização dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a totalidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora será utilizada integralmente para a amortização extraordinária das Debêntures, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso. Os recursos desse evento serão utilizados amortizar extraordinariamente os CRI Série 160. A Devedora estará autorizada a amortizar proporcionalmente os CRI Série 161 com recursos próprios para equalizar a razão de garantia e subordinação entre a série 160ª e a série 161ª, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso.

### O resgate antecipado e a amortização extraordinária, caso ocorram, seguirão os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação e validação dos investidores realizados fora do âmbito da B3.

### O resgate antecipado e a amortização extraordinária deverão ser comunicados à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, informando a respectiva data de realização do resgate antecipado ou amortização extraordinária.

### Os eventuais prêmios, multas e outros acréscimos que vierem a ser pagos para a Securitizadora em decorrência de antecipação dos pagamentos relacionados às Debêntures serão devidos e repassados integralmente aos Titulares dos CRI, observados os termos da Cláusula “Ordem de Alocação dos Recursos” – 3.1.22.1 deste Termo de Securitização.

### O resgate antecipado ou amortização extraordinária realizados nos termos desta Cláusula será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, os quais desde já autorizam a Securitizadora e o Agente Fiduciário a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

### Os CRI resgatados pela Securitizadora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados.

## Vencimento Antecipado. Observado o disposto na Cláusula 6.2.4, as Debêntures e todas as obrigações decorrentes das Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se exigível da Devedora o saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, ou seu saldo, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão das Debêntures ou da data de pagamento da Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação (“Montante Devido Antecipadamente”), na ocorrência de qualquer dos eventos previstos abaixo (cada evento, um “Evento de Inadimplemento”). [**Nota SMT**: cláusula a ser ajustada conforme versão final da Escritura de Emissão]

### As Debêntures e todas as obrigações decorrentes das Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas de forma automática na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures (“Evento de Vencimento Antecipado Automático”), conforme descritos abaixo:

* + 1. invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa não elidida ou contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;
    2. na hipótese de a Devedora, seus Veículos Investidos ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias tentarem ou praticarem qualquer ato visando a anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, as Debêntures, esta Escritura de Emissão, ou qualquer Documento da Operação;
    3. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação, sem a prévia e expressa anuência da Debenturista;
    4. (a) liquidação, dissolução total ou parcial; (b) decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou por qualquer controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária; (d) decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária; ou (e) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou de qualquer controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido; [**Nota SMT:** redação mantida a pedido do Jurídico XP – “item básico de vencimento antecipado que pode afetar as garantias diretamente”];
    5. transformação da forma societária da Devedora de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
    6. declaração de vencimento antecipado de obrigações financeiras da Devedora; [**Nota SMT:** redação mantida a pedido do Jurídico XP – “item básico de vencimento antecipado que pode afetar as garantias diretamente”];
    7. descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures, incluindo a obrigação da Devedora de ser a controladora dos Veículos Investidos constituídos para a consecução de suas atividades comerciais no que tange os Empreendimentos Imobiliários, ou caso a Devedora ou seus Veículos Investidos utilize os mesmos documentos comprobatórios utilizados como lastro para as Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, como lastro para qualquer outro tipo de operação de captação de recursos;
    8. caso esta Escritura de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;
    9. caso a Devedora realize a venda ou oneração dos CRI Garantia, que serão objeto da Alienação Fiduciária de CRI nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária; ou
    10. inadimplemento pela Devedora, nas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da ocorrência do inadimplemento.

### Observado o disposto na Cláusula 6.2.3 abaixo, as Debêntures e todas as obrigações decorrentes das Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos abaixo (“Evento de Vencimento Antecipado Não Automático”):

* + 1. inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer Documento da Operação, não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da comunicação do referido descumprimento (a) pela Devedora ao Debenturista, ou (b) pelo Agente Fiduciário dos CRI à Devedora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico; ou
    2. comprovação de que qualquer das declarações materiais prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação é falsa, enganosa ou incorreta.

### As Debêntures vencerão antecipadamente de forma automática caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, a Securitizadora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, convocar uma Assembleia Geral, nos termos da Cláusula 12 abaixo, para deliberar sobre o **não** vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo **não** resgate antecipado dos CRI. A Securitizadora deverá formalizar uma ata de assembleia geral de Debenturista aprovando a **não** declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes na Escritura de Emissão de Debêntures.

### Fica desde já ajustado que no caso de vencimento antecipado da Escritura de Emissão de Debêntures ou de qualquer Obrigação Garantida nela prevista, a Devedora estará autorizada (e não obrigada) a adimplir e extinguir todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação mediante dação em pagamento em favor da Debenturista, no prazo de até [=] Dias Úteis contados da declaração de vencimento antecipado, consistente na entrega de 100% (cem por cento) dos CRI Garantia em favor da Debenturista, de forma definitiva, nos termos dos artigos 356 e seguintes do Código Civil Brasileiro, independentemente do valor de mercado dos CRI Garantia ou mesmo que tais CRI Garantia estejam em situação de default, fato com o qual a Debenturista desde já expressa o seu consentimento.

#### Se, por qualquer razão, não for possível a efetivação da transferência dos CRI Garantia mediante dação em pagamento em favor da Debenturista, nos termos da cláusula 6.4.2 acima, a Devedora obriga-se a realizar o pagamento do Montante Devido Antecipadamente, no prazo de até [=] Dias Úteis contados do término do prazo previsto na Cláusula 6.2.4 acima.

### Caso a Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula acima: (i) não seja instalada em primeira ou segunda convocação, ou (ii) seja instalada, mas não haja deliberação sobre o **não** vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, por Titulares de CRI representando em qualquer convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação da Série 160 presentes à Assembleia Geral instalada; a Securitizadora deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Debenturistas consignando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI.

### A Securitizadora e o Agente Fiduciário obrigam-se a, tão logo tenham conhecimento de qualquer dos Eventos de Inadimplemento das Debêntures, comunicar imediatamente a outra Parte.

### Os CRI resgatados pela Securitizadora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados.

### Os Eventos de Inadimplemento das Debêntures previstos nas cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 não implicarão em vencimento antecipado dos CRI Garantia.

## Resgate Antecipado Obrigatório ou Amortização Extraordinária Obrigatória. Sem prejuízo do resgate antecipado obrigatório dos CRI no caso de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, caso após a Data de Integralização das Debêntures ocorra a recompra facultativa dos créditos lastro dos CRI Garantia objeto da Alienação Fiduciária, a totalidade dos recursos recebidos pela Companhia a título de recompra dos créditos serão destinados pela Companhia, em até [=] Dias Úteis contados de seu recebimento, à Conta Centralizadora, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária, e utilizados integralmente para o resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, nos termos desta Cláusula Sexta e observado o previsto na Cláusula “Ordem de Alocação dos Recursos” – 3.1.22.1 deste Termo de Securitização.

### Adicionalmente, caso, após a Data de Integralização das Debêntures, ocorra (i) algum pagamento de recursos a título de antecipação dos créditos imobiliários lastro dos CRI Garantia ou o pagamento de algum acessório ou multa relacionados aos créditos imobiliários lastro dos CRI Garantia; ou (ii) o pagamento da multa indenizatória ou rescisão do contrato de locação lastro dos CRI Garantia objeto da Alienação Fiduciária (“Hipótese de Vencimento Antecipado dos CRI Garantia”), a totalidade dos recursos recebidos em decorrência da Hipótese de Vencimento Antecipado dos CRI Garantia serão destinados pela Devedora, em até [=] Dias Úteis contados de seu recebimento, à Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, e utilizados integralmente para a amortização extraordinária ou o resgate antecipado das Debêntures, conforme o caso, e, consequentemente, dos CRI, estando a amortização extraordinária limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso. Neste caso, o montante devido pela Companhia, que será utilizado para a amortização extraordinária ou o resgate antecipado das Debêntures será equivalente ao saldo devedor dos CRI Garantia, sem qualquer prêmio.

### Na ocorrência do previsto na Cláusula 6.3 acima, o montante devido pela Devedora, que será utilizado pela Securitizadora para o resgate antecipado obrigatório dos CRI será equivalente ao valor total de recompra facultativa dos crédito lastro dos CRI Garantia, calculado conforme abaixo, observada a forma de divisão de tal montante entre a série 160ª e a série 161ª prevista na cláusula 6.1.1 deste Termo:

### [**Nota SMT:** Fórmula de cálculo a ser incluída]

### Os pagamentos a título de Resgate Antecipado Obrigatório ou Amortização Extraordinária Obrigatória dependem dos eventos de pagamento no âmbito dos CRI Garantia, de forma que a Securitizadora, caso necessário, deverá comparecer nas assembleias de investidores dos CRI Garantia, exercendo o direito de voto mediante orientação dos investidores dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, para perseguir a cobrança do lastro dos CRI Garantia e execução de suas garantias próprias, de forma a destinar todos os recursos oriundos de tais cobranças e execuções no âmbito dos CRI Garantia para quitação das Debêntures e respectivamente dos investidores dos CRI, conforme cascata de pagamento previstas neste Termo de Securitização (“Procedimentos Prévios no Âmbito dos CRI Garantia”). [Enquanto os Procedimentos Prévios no âmbito dos CRI Garantia estiverem em execução, a Companhia não será obrigada a arcar com qualquer Obrigação Garantida no âmbito dos Documentos da Operação.]

## Amortização Extraordinária Obrigatória. Caso não sejam satisfeitas as Condições Precedentes para o Desembolso Adicional até [=], nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a totalidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora será utilizada integralmente para a amortização extraordinária dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, e devendo abranger, proporcionalmente, todos os CRI. Os recursos desse evento serão utilizados amortizar extraordinariamente os CRI Série 160. A Devedora estará autorizada a amortizar proporcionalmente os CRI Série 161 com recursos próprios para equalizar a razão de garantia e subordinação entre a série 160ª e a série 161ª, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso.

## Amortização Antecipada Facultativa. Exceto pelo previsto na Cláusula 6.3 e 6.4 acima, será vedada a aquisição antecipada facultativa e amortização antecipada facultativa dos CRI pela Securitizadora.

# OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

## Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Securitizadora: A Securitizadora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Securitizadora mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Securitizadora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, assim como informar em até 3 (três) Dias Úteis tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

## Relatório Mensal: A Securitizadora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Titulares de CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

### O referido relatório mensal deverá incluir: (a) data de emissão dos CRI; (b) saldo devedor dos CRI; (c) critério de atualização monetária dos CRI; (d) valor pago aos Titulares de CRI no mês de referência; (e) data de vencimento final dos CRI; (f) valor recebido da Devedora em decorrência dos Créditos Imobiliários; (g) saldo devedor da CCI; e (h) Fundo de Despesas e os demais conteúdos constante no Anexo 32-II da Instrução CVM 480.

## Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Securitizadora.

## Responsabilidade da Securitizadora pelas Informações Prestadas: A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, em conformidade com a análise do assessor jurídico contratado no âmbito da Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste Termo de Securitização.

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

## Fornecimento de Informações Relativas à CCI: A Securitizadora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

### A Securitizadora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (b) encaminhar ao Agente Fiduciário, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Securitizadora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; e (c) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão, imediatamente após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Securitizadora.

### A Securitizadora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário todos os dados financeiros, atos societários necessários, organograma do grupo societário da Securitizadora nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, bem como a enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual previsto na Instrução CVM 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Securitizadora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

### A Securitizadora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, conforme indicada no anexo III, artigo 11º, parágrafo 2º do Código ANBIMA.

### A Securitizadora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, após 1 (um) Dia Útil do recebimento da cópia digital da averbação no livro de registro das Debêntures da Devedora, cópia digital de inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures.

## A Securitizadora neste ato declara que:

1. 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;
2. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
3. os representantes legais que assinam este Termo 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;
4. na Data de Integralização dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
5. os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo;
6. não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
7. não foi notificada, citada, ou de qualquer forma cientificada, procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra ela em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
8. inexiste (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso; visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;
9. a celebração, os termos e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social da Securitizadora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Securitizadora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Securitizadora e/ou qualquer de seus ativos;
10. está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam igualmente relevantes para a execução de suas atividades, exceto por aqueles que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, e estão adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;
11. está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
12. possui, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades exceto (i) se comprovadamente os efeitos da não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão tenham sido suspensos pela Securitizadora por meio das medidas legais aplicáveis no prazo legal; ou (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação;
13. cumpre, e faz com que seus empregados cumpram, agindo em seu nome, a Legislação Anticorrupção, na medida em que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção; (b) envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Securitizadora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos da Legislação Anticorrupção; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Securitizadora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que o Agente Fiduciário entender necessárias; (f) realizará eventuais pagamentos devidos aos Titulares de CRI na forma prevista neste Termo de Securitização; e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção;
14. não existem, nesta data, contra a Securitizadora condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
15. não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;
16. está em cumprimento com as leis e regulamentos ambientais a ela aplicável;
17. o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Securitizadora aos seus auditores independentes;
18. não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
19. não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
20. não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
21. este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

## A Securitizadora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas pela Securitizadora ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Securitizadora neste Termo.

## A Securitizadora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

# GARANTIAS

## Os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI.

## Sem prejuízo do previsto acima, a Devedora alienará fiduciariamente à Securitizadora, de forma irrevogável e irretratável, **(i)** [=] ([=]) certificados de recebíveis imobiliários da 123ª série da 4ª emissão da Securitizadora (“CRI 123ª Série”), de titularidade da Devedora, o que corresponde a [=]% ([=]) dos CRI 123ª Série, e [=] ([=]) certificados de recebíveis imobiliários da 139ª série da 4ª emissão da Securitizadora (“CRI 139ª Série”), de titularidade da Devedora, o que corresponde a [=]% ([=]) dos CRI 139ª Série (“CRI Garantia”), bem como **(ii)** a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta de [=]% ([=]) dos direitos e créditos de sua titularidade, incluindo os rendimentos deles decorrentes, relacionados ao remanescente do que eventualmente sobejar ou no caso de não utilização do fundo de reserva constituído no âmbito da emissão dos CRI Garantia (“Direitos Creditórios Residuais”).

### Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, a Devedora constituiu, ainda, em benefício dos Titulares dos CRI Série 160 representados pela Securitizadora, o usufruto sobre os CRI Garantia, o qual inclui todos os direitos políticos e econômicos a eles inerentes, presentes ou futuros.

### A Securitizadora, mediante aprovação exclusivamente dos Titulares dos CRI Série 160 reunidos em assembleia, poderá exercer os direitos de voto relacionados aos CRI Garantia, incluindo todos os direitos relacionados à excussão das garantias do CRI Garantia, a saber, a Fiança Bradesco, o fundo de reserva dos CRI Garantia e o fundo de despesas dos CRI Garantia, conforme detalhadas nos documentos da operação dos CRI Garantia, independentemente de inadimplemento da Devedora ou de a Alienação Fiduciária se encontrar ou não em fase de excussão, nas seguintes hipóteses: (i) caso o montante decorrente da excussão dos CRI Garantia, após a execução da Fiança Bradesco, seja insuficiente para quitação integral dos montantes devidos aos titulares dos CRI Série 160 e dos CRI Série 161; ou (ii) o exercício do direito de voto em assembleia geral de titulares dos CRI Garantia no sentido de alterar: (a) as datas de pagamento de principal e juros dos CRI Garantia; (b) a Remuneração dos CRI Garantia; (c) o prazo de vencimento dos CRI Garantia; (d) os eventos de liquidação do patrimônio separado dos CRI Garantia; (e) os eventos de vencimento antecipado dos CRI Garantia; e/ou (vi) os quóruns de deliberação dos CRI Garantia.

#### Será vedado o exercício do direito de voto pelos titulares de CRI Série 160 de forma a prejudicar os Titulares dos CRI Série 161. Nesse sentido, os direitos de voto dos titulares de CRI Série 160 referentes às matérias mencionadas nos itens “i” e “ii” da cláusula 8.2.2 acima não configuram, em nenhuma hipótese, prejuízo para os titulares de CRI Série 161.

### As matérias elencadas na Cláusula 8.2.2 acima deverão ser aprovadas em Assembleia de Titulares de CRI por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação dar respectiva série e/ou considerando os CRI de ambas as séries, conforme o caso, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente.

### A Assembleia de Titulares de CRI Série 160, ou de Titulares de CRI de ambas as séries, conforme o caso, mencionadas na Cláusula 8.2.1 a 8.2.3 acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Securitizadora manifestar-se no âmbito dos CRI Garantia. Neste sentido, exclusivamente para manifestação do direito de voto no âmbito das assembleias gerais dos CRI Garantia, a convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 10 (dez) dias para primeira convocação e de 3 (três) dias para segunda convocação, no jornal de grande circulação utilizado pela Securitizadora para divulgação de suas informações societárias, 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 da respectiva série ou de ambas as séries, conforme o caso, e, em qualquer convocação subsequente, com qualquer número. Exclusivamente neste caso, admite-se que a segunda convocação da Assembleia de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

### Somente após a orientação dos Titulares de CRI Série 160 ou de ambas as séries, conforme o caso, a Securitizadora deverá exercer seu direito e se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada ou (ii) ainda que instalada a Assembleia de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

## Excussão da Garantia: A Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária e iniciar o procedimento de execução da Alienação Fiduciária na ocorrência dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.3 acima e, ainda, nas hipóteses abaixo: [**Nota SMT:** Hipóteses a serem alinhadas entre as partes]

### As Partes reconhecem que o presente contrato e todos os Documentos da Operação fazem parte do conceito de “Operação Estruturada” e que a presente transação baseia-se exclusivamente no risco dos CRI Garantia, incluindo risco de crédito, jurídico e de mercado, de forma que todos os pagamentos ordinários das Debentures ou mesmo de resgate antecipado obrigatório dependem dos eventos de pagamento no âmbito dos CRI Garantia, estando a Devedora obrigada, nos termos dos Documentos da Operação, única e exclusivamente à perfeita formalização e manutenção da validade de tais instrumentos, para que se exima de qualquer responsabilidade pecuniária no âmbito dos Documentos da Operação, observado o disposto no presente instrumento.

### Observado o disposto acima, no caso de qualquer evento de inadimplemento do lastro dos CRI Garantia que, de forma direta ou indireta, impactem o cumprimento das Obrigações Garantidas, incluindo a obrigação de Resgate Antecipado Obrigatório prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Securitizadora, antes de iniciar qualquer procedimento de excussão da Alienação Fiduciária, deverá comparecer nas assembleias de investidores dos CRI Garantia, exercendo o direito de voto mediante orientação dos investidores dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, para perseguir a cobrança do lastro dos CRI Garantia e execução de suas garantias próprias, de forma a destinar todos os recursos oriundos de tais cobranças e execuções no âmbito dos CRI Garantia para quitação das Debêntures e respectivamente dos investidores dos CRI, conforme cascata de pagamento prevista neste Termo de Securitização (“Procedimentos Prévios no Âmbito dos CRI Garantia”). [Enquanto os Procedimentos Prévios no âmbito dos CRI Garantia estiverem em execução, a Devedora não será obrigada a arcar com qualquer Obrigação Garantida no âmbito dos Documentos da Operação.]

#### Fica desde já ajustado que, exceto no caso da Cláusula 6.2.4.1, caso ainda exista algum saldo remanescente não adimplido das Obrigações Garantidas prevista nos Documentos da Operação após a excussão das garantias atreladas aos CRI Garantia, tais Obrigações Garantidas serão consideradas integralmente adimplidas e extintas, de forma que a Devedora não estará obrigada a efetuar qualquer pagamento adicional no âmbito dos Documentos da Operação, e será considerada livre e adimplente com todas as Obrigações Garantidas, renunciando a Fiduciária, neste ato, a quaisquer direitos e prerrogativas legais nesse sentido.

### Na ocorrência de qualquer das hipóteses previstas acima, a Emissora deverá encaminhar notificação ao Agente Fiduciário para que este promova a publicação de edital informando aos Titulares dos CRI o vencimento antecipado dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação enviada pela Emissora.

### A Emissora deverá encaminhar notificação à B3 informando o vencimento antecipado dos CRI na data da ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas acima ou da sua ciência, o que ocorrer primeiro.

### A Emissora deverá convocar Assembleia Geral para deliberar acerca do procedimento de excussão da Alienação Fiduciária em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio da notificação prevista na Cláusula 8.3.1 acima, sendo certo que a Emissora e o Agente Fiduciário deverão iniciar o procedimento de excussão da Alienação Fiduciária no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente posterior à deliberação pela Assembleia Geral.

### Ressalvado pelo previsto na Cláusula 8.3.2.1 acima, a Emissora continuará tendo direito ao recebimento dos Créditos Imobiliários enquanto não pago a totalidade do saldo devedor dos CRI.

# REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

## Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514 e nos termos deste Termo, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, a Alienação Fiduciária, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, nos termos do Anexo X a este Termo de Securitização.

## O Regime Fiduciário, instituído pela Securitizadora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931.

## A CCI permanecerá separada e segregada do patrimônio comum da Securitizadora, até o pagamento integral dos CRI ou até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

### O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, pela Alienação Fiduciária, pelo Fundo de Despesas e pela Conta Centralizadora, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514.

## Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Alienação Fiduciária e a Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

## A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

### Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Securitizadora declara que:

1. a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via digital, será realizada pela Instituição Custodiante;
2. a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Securitizadora; e
3. a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Securitizadora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

## A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

# AGENTE FIDUCIÁRIO

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

## Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

1. aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
2. aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
3. não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Instrução CVM 583, conforme disposto na declaração descrita no Anexo IX deste Termo de Securitização;
4. sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6 da Instrução CVM 583;
5. que é representado neste ato na forma de seu estatuto social;
6. ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação da veracidade das informações, prestadas pela Securitizadora, contidas neste Termo;
7. estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
8. ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo;
9. que verificará a regularidade da constituição dos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures não se encontram constituídos e exequíveis, uma vez que os Atos Societários da Devedora e a Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser inscritas na Junta Comercial competente. No mais, o prazo para inscrição dos Atos Societários da Devedora e da Escritura de Emissão de Debêntures na Junta Comercial competente está previsto no referido instrumento, e, após a obtenção e comprovação da respectiva inscrição na Junta Comercial competente, estarão efetivamente constituídos e exequíveis os Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures previstos nesta Emissão;
10. que recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;
11. que não tem qualquer ligação com a Securitizadora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Securitizadora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções; e
12. nos termos do artigo 6º, §2º, da Instrução CVM 583, que verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Securitizadora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo XI deste Termo de Securitização.

## Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

1. exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos valores mobiliários;
2. 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 dos próprios bens;
3. adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado caso a Securitizadora não o faça;
4. exercer, na ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, a administração transitória do Patrimônio Separado, até a transferência à nova Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado;
5. promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
6. renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre sua substituição;
7. conservar em boa guarda, toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
8. emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
9. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
10. diligenciar junto à Securitizadora para que este Termo e seus aditamentos sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
11. acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;
12. promover nos competentes órgãos e conforme aplicável, caso a Securitizadora não o faça, o registro dos Documentos da Operação e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Securitizadora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
13. 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 do devedor, do cedente, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;
14. acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual mencionado na Cláusula 7.5.2 acima, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
15. solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Securitizadora;
16. convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, quando aplicável ao Agente Fiduciário, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
17. comparecer à Assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
18. elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 15 e Anexo 15 da Instrução CVM 583, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no Anexo 15 da Instrução CVM 583;
19. colocar o relatório de que trata o inciso anterior em sua página na rede mundial de computadores, no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do seu exercício social;
20. manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante, à B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Securitizadora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante, a B3 (Segmento CETIP UTVM) a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;
21. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer, incluindo, mas não se limitando a, verificação, no mínimo semestralmente, até a Data de Vencimento, do efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta aos Empreendimentos Imobiliários, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
22. comunicar os Titulares de CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência da ocorrência, de eventual inadimplemento, pela Securitizadora e/ou Devedora de quaisquer obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o disposto na Instrução CVM 583;
23. fornecer à Securitizadora relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pela CCI e extinto o Regime Fiduciário;
24. verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar a existência e a integridade dos CRI e das Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante;
25. verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI e as Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante;
26. verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, nos termos deste Termo de Securitização; e
27. disponibilizar o valor nominal unitário, aos Titulares de CRI, por meio de sua central de atendimento e/ou em seu website.

### Mesmo que não tenha ocorrido inadimplemento por parte da Securitizadora, a obrigação prevista no item (y), acima, se aplica quando houver alteração na estrutura da Emissão, decorrente ou não de inadimplemento da Devedora ou de aumento no seu risco de crédito, que implique na: (i) diminuição no reforço de crédito da estrutura da securitização; ou (iii) aumento no risco de crédito da Emissão.

### Os resultados da verificação previstas nos itens (x) e (y), inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (r).

## O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, (a) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ [=] ([=]) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI, e (b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ [=] ([=]), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais parcelas a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, atualizada anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculada *pro rata die*, se necessário.

### Os valores indicados nos itens “(a)” ao “(b)” acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

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

### A remuneração do Agente Fiduciário 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*. A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

### A remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário (publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI) em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, incorridas durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão arcadas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas das cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso à Securitizadora caso este tenha arcado tais despesas com recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após prévia aprovação, sempre que possível.

#### A remuneração definida nas Cláusulas 10.4 e 10.4.1 acima, também não incluem as despesas incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário com a contratação de terceiros especialistas, tais como auditores, fiscais ou advogados, entre outros, nem as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, indenizações, depósito judicial, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, da Securitizadora ou do Agente Fiduciário e para realizar a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI integrante do Patrimônio Separado, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou contra o Agente Fiduciário intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe cause prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI, que serão suportadas pela Devedora.

#### O pagamento das despesas referidas nas Cláusulas 10.4 e 10.4.1 acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após prévia aprovação, se assim possível, da despesa por escrito pela Devedora e/ou Securitizadora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado.

#### O Agente Fiduciário, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso tenham sido realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; ou (ii) a função fiduciária que lhe é inerente.

### No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 10.4 e 10.4.1, acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória 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 ao reajuste pelo IGP-M, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis,* se necessário.

### Os valores referidos acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

### Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e adiantadas pela Devedora e/ou Securitizadora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, e reembolsados pela Devedora ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelo Patrimônio Separado, ou na sua insuficiência, pelos Titulares de CRI. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

### O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário.

### O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

1. pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
2. por deliberação em Assembleia Geral, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação da respectiva série; ou
3. por deliberação em Assembleia Geral, observado o quórum previsto na Cláusula 11 abaixo, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 10.3 acima.

## O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.4.8 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

## A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

### 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.

## Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares de CRI em Circulação da respectiva série, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

## Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 583, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário ou agente de garantias nas emissões de valores mobiliários da Securitizadora, de suas controladas, controladoras, sociedade coligada ou integrante do mesmo grupo, indicadas no Anexo XI a este Termo.

# LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

## Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário, deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral deliberar sobre tal liquidação:

1. pedido por parte da Securitizadora 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 Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

1. pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal;
2. decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora; ou
3. inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Securitizadora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis contados de notificação formal comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

## Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral, conforme o caso, com antecedência de 20 (vinte) dias da data de sua realização para primeira convocação e de 8 (oito) dias para segunda convocação, na forma estabelecida na Cláusula 12 abaixo e na Lei nº 9.514, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado.

## A Assembleia Geral deverá deliberar **(i)** pela liquidação total do Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI presentes em Assembleia Geral 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 por nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

## A Securitizadora compromete-se a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo, em especial nesta Cláusula.

## A Securitizadora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 11.1 acima.

### A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, representados pelo Agente Fiduciário, ou para a nova securitizadora aprovada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora em relação aos CRI.

### Destituída a Securitizadora, caberá ao Agente Fiduciário ou à nova securitizadora, conforme deliberado em Assembleia Geral, **(i)** administrar os créditos do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização do Crédito Imobiliário; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir os recebíveis oriundos do Crédito Imobiliário aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

# ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI

## Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, sendo que a Assembleia Geral será realizada de forma independente para cada uma das séries de CRI.

## A Assembleia Geral poderá ser convocada:

1. Pela Securitizadora;
2. Pelo Agente Fiduciário;
3. pela CVM; ou
4. por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação da respectiva série.

## Observado o disposto na Cláusula 12.2 acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Securitizadora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato de Alienação Fiduciária de CRI ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Securitizadora deverá exercer seus direitos.

### A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.1 acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Securitizadora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares de CRI em questão, prevista na Cláusula 12.5 abaixo.

### Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá exercer seu direito e se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada ou (ii) ainda que instalada a Assembleia de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

### A Securitizadora 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 Securitizadora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestada frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Securitizadora.

## Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

## A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 15 (quinze) dias para primeira convocação e de 8 (oito) dias para segunda convocação (exceto pelo disposto na Cláusula 8.2.4 acima), no jornal de grande circulação utilizado pela Securitizadora para divulgação de suas informações societárias, 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 da respectiva série e, em qualquer convocação subsequente, com qualquer número, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

### Neste sentido, exclusivamente para manifestação do direito de voto no âmbito das assembleias gerais dos CRI Garantia, a convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 10 (dez) dias para primeira convocação e de 3 (três) dias para segunda convocação, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

### Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação da respectiva série.

## Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

## A Securitizadora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. A Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou Titulares de CRI, poderão convocar a Devedora para comparecer em determinadas Assembleias Gerais.

## O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

## A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

1. ao representante da Securitizadora;
2. ao Titular de CRI eleito pelos CRI em Circulação presentes da respectiva série; ou
3. à pessoa designada pela CVM.

## Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes da respectiva série.

## As propostas de alterações feitas em relação (i) às datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à alteração da Remuneração dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) quaisquer alterações nas Debêntures que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI; (vi) aos eventos de vencimento antecipado; e/ou (vii) aos quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação, considerando os CRI de ambas as séries, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente. [**Nota XPA**: ponto de os CRIs da Devedora não participarem do quórum só se a Devedora estiver inadimplente em discussão. Quórum de 90% dos presentes em avaliação]

### As deliberações referentes a pedidos que visem à defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), serão tomadas por Titulares de CRI em Circulação que representem, em qualquer convocação, no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes.

## As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Securitizadora e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação da respectiva série, independentemente de terem comparecido à Assembleia de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias de Titulares de CRI.

## A Securitizadora providenciará o encaminhamento de Documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Empresas.Net, e divulgadas pelo Agente Fiduciário em seu endereço eletrônico ([=]) não sendo necessário à sua publicação em jornais de grande circulação, desde que a deliberação em Assembleias de Titulares de CRI não seja divergente a esta disposição.

### O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão se encerrará em 31 de março de cada ano.

## As Partes desde já estabelecem que todas as deliberações previstas neste Termo de Securitização serão tomadas pelas duas séries de CRI, em fóruns independentes, na Assembleia Geral dos Titulares dos CRI Série 160 e na Assembleia Geral dos Titulares dos CRI Série 161. Desta forma, os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação serão computados para cada uma das séries dos CRI. [**Nota Jur. XP:** em todas as hipóteses as series votam? Como a RB é devedora das debêntures, não acho que faça sentido ela votar em certas matérias, haverá conflito]

# DESPESAS DA EMISSÃO

## Despesas da Devedora: As despesas abaixo listadas (em conjunto, “Despesas”) serão arcadas diretamente ou indiretamente (por meio da utilização de recursos do Patrimônio Separado) pela Devedora, exclusivamente por meio de recursos do Fundo de Despesas e/ou com recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários. As despesas *flat,* devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI (“Despesas Flat”), serão pagas pelo Debenturista, por conta e ordem da Devedora, com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures. As demais despesas serão pagas pelo Debenturista, por conta e ordem da Devedora, com recursos do Fundo de Despesas e/ou com os recursos que sobejarem dos CRI Garantia depois de pagos os eventos de juros e amortização das Debêntures:

1. remuneração do Escriturador, no montante de R$ 500,00 (quinhentos reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;
2. remuneração do Banco Liquidante, no montante R$ 300,00 (trezentos reais), em parcelas mensais, devendo a primeira a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;
3. remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
4. pela estruturação da emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R$80.000,00 (oitenta mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, inclusive em caso de rescisão da Escritura de Emissão de Debêntures;
5. pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração para a Securitizadora será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, a qual será calculada *pro rata die*; e
6. as despesas mencionadas nas alíneas “(i)” e “(ii)” acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
7. remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:
8. pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R$ [=] ([=]), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;
9. pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ [=] ([=]), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculada *pro rata die*, se necessário;
10. a remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Instituição Custodiante (publicações em geral, notificações, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações e envio de documentos), que serão arcadas mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso à Securitizadora, caso esta tenha arcado tais despesas com os recursos do Patrimônio Separado; e
11. os valores indicados nos itens “(i)” a “(ii)” acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
12. remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados neste Termo de Securitização, nos seguintes termos:
13. a remuneração prevista na Cláusula 13.1 e seguintes, acima; e
14. a remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão arcadas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas das cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso à Securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.
15. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
16. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto neste Termo de Securitização, observado, entretanto que, quaisquer despesas não especificamente previstas nesta Cláusula acima de R$ [=] ([=]) deverão ser previamente aprovadas pela Devedora, exceto as despesas realizadas para assegurar os interesses dos Investidores, e exceto caso esteja em curso algum inadimplemento;
17. emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 ou da B3 (Segmento CETIP UTVM) relativos à CCI, aos CRI e à Oferta;
18. custos relacionados às Assembleias Gerais que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões da Devedora;
19. despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, a B3 (Segmento CETIP UTVM), juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
20. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização; e
21. remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros no valor inicial de R$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) por ano. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e poderá ser acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

## Despesas do Patrimônio Separado: Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade da Devedora que não sejam pagas tempestivamente pela Devedora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas; ou (ii) que não são devidas pela Devedora. Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula acima ou não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, tais Despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas por meio da utilização de recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, considerando a ordem de prioridade correspondente ao item “*(v) pagamento da Remuneração dos CRI Série 161*” da cláusula 3.1.22.1 deste Termo de Securitização.

### Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

### Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

### No caso de destituição da Securitizadora 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 pela Devedora, na ausência desta, pelos titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Devedora, na data da respectiva aprovação, e direito de regresso da Devedora em face da Securitizadora destituída.

### O Fundo de Despesas será criado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, com a finalidade de garantir o pagamento das Despesas de responsabilidade da Devedora. O Fundo de Despesas deverá ser recomposto conforme cascata de pagamento previstas na cláusula 3.1.22 deste Termo de Securitização. Em caso de insuficiência de recursos para recomposição acima do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o Fundo de Despesas deverá ser recomposto pela Devedora com recursos próprios, mediante notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

## As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à emissora dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) 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 Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da emissora dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, 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 Imobiliários; ou (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela emissora dos CRI, podendo a emissora dos CRI e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a emissora dos CRI permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

## Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 13.2 acima e, eventualmente, as mencionadas na Cláusula 13.3 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

## O Patrimônio Separado ressarcirá a Securitizadora e o Agente Fiduciário de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference call*; e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar o Crédito Imobiliário. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

## Em qualquer Reestruturação (conforme definido abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleia de Titulares de CRI, será devida, pelo Patrimônio Separado à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da Data da Emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior. Também, o Patrimônio Separado deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora também será arcado pelo Patrimônio Separado.

### Entende-se por “Reestruturação” a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures e o consequente resgate antecipado dos CRI.

## Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpram com as obrigações de pagamento de Despesas previstas nesta Cláusula e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

# TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

*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, especialmente 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 às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos*.

## Imposto de Renda. Como regra geral, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), calculado com base na aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). O prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1° da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 (“Lei nº 11.033”) e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 (“Lei nº 8.981”).

### Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

### O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“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. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

### Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa do PIS e do COFINS sujeitam-se às incidências dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco décimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

### Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

### Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, como é o caso das companhias securitizadoras, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota básica de 15% (quinze por cento), mais adicional de 10% (dez por cento) sobre a parcela do lucro que exceder a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) no ano, e pela CSLL, à alíquota de 15% (quinze por cento), a partir de 1º de janeiro de 2019, com base na Lei nº 13.169 publicada em 7 de outubro de 2015. A partir de março de 2020 a alíquota da CSLL aplicável especificamente aos bancos de qualquer espécie é de 20% (vinte por cento), conforme estabelecido pelo artigo 32 e 36, I, da Emenda Constitucional nº 103/ 2019. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas à tributação. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas à tributação.

### Os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e à COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento), com base no regime não cumulativo dessas contribuições, nos termos da Lei nº 9.718 de 27 de novembro de 1998 (“Lei nº 9.718”), artigo 3º, parágrafos 6º a 9º, e artigo 14, VII, da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, artigo 10, inciso I, da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, artigo 8º, inciso I, e da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003, artigo 18.

### Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória nº 2.158/01, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de *spread*.

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

### De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI.

### Pessoas físicas e pessoas optantes pela inscrição no Simples Nacional ou isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei nº 8.981). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

## Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 (“Resolução CMN 4.373”), inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdição com tributação favorecida (“JTF”), estão atualmente isentos de IRRF.

### Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

### Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373/2014 e que não estejam localizados em JTF, regra geral, são isentos de tributação.

### Investidores que sejam residentes em JTF estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

### São atualmente consideradas “JTF” aquelas que não tributam a renda ou que tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como “JTF”, desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “JTF” as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB n 1.037.

## Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

### *Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”).* Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme artigo 15-B do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“Decreto nº 6.306”), e alterações posteriores. Em qualquer caso, 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.

### *Imposto sobre* *Operações com* *Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”).* As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

# PUBLICIDADE

## Todos os atos, publicações e decisões decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI, inclusive aqueles que independam de aprovação destes, deverão ser veiculados, na forma de aviso no jornal de grande circulação utilizado pela Securitizadora para suas publicações, devendo a Securitizadora notificar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 10 (dez) dias corridos antes da sua ocorrência e, no caso de edital de convocação, publicado por 3 (três) vezes no jornal de grande circulação utilizado pela Securitizadora, respeitadas as demais regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais de acionistas constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização.

## As atas lavradas das Assembleia de Titulares de CRI apenas serão encaminhadas à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, não sendo necessária à sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os titulares de CRI deliberarem expressamente pela publicação de determinada ata, arcando com os custos respectivos.

# REGISTRO DO TERMO

## O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

# RISCOS

## O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Securitizadora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. Os potenciais investidores devem ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgarem necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

### Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta e, portanto, a capacidade da Securitizadora, da Devedora de adimplir as obrigações previstas neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures poderá ser adversamente afetada sendo que, nesses casos, a capacidade da Securitizadora de efetuar o pagamento dos CRI, poderá ser afetada de forma adversa.

### Para os efeitos deste Termo de Securitização, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora e a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora e da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário.

### Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora e sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

## **FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI, SEU LASTRO E À OFERTA**

***A concentração dos Créditos Imobiliários, dependência da garantia e o risco de crédito da Devedora podem afetar adversamente o fluxo de pagamento dos CRI***

Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora e serão pagos mediante a utilização de recursos recebidos no âmbito dos CRI Garantia. Considerando que o fluxo de pagamento da Remuneração dos CRI e do Valor Nominal Unitário Atualizado será casado com o fluxo de pagamentos dos CRI Garantia objeto da Alienação Fiduciária, o eventual descasamento de fluxo poderá gerar uma dependência da capacidade de pagamento da Devedora, ainda que a presente transação se baseie exclusivamente no risco dos CRI Garantia. Caso ocorra o descasamento de fluxo e a Devedora não tenha recursos suficientes para honrar com o pagamento dos Créditos Imobiliários, seja nas datas de pagamento ordinárias ou em decorrência de vencimento antecipado, conforme prazos e condições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, o fluxo de pagamento dos CRI poderá ser adversamente afetado. Nese caso, os Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI.

Nesse sentido, em caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora está autorizada (e não obrigada) a adimplir e extinguir todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação mediante dação em pagamento em favor da Securitizadora, no prazo de até [=] Dias Úteis contados da declaração de vencimento antecipado, consistente na entrega de 100% (cem por cento) dos CRI Garantia em favor da Securitizadora, de forma definitiva, nos termos dos artigos 356 e seguintes do Código Civil Brasileiro, independentemente do valor de mercado dos CRI Garantia ou mesmo que tais CRI Garantia estejam em situação de default, fato com o qual a Debenturista desde já expressa o seu consentimento.

***Exercício de direito de voto no âmbito dos CRI e dos CRI Garantia***

Conforme previsto neste Termo de Securitização, após a orientação dos Titulares de CRI Série 160 ou de ambas as séries, conforme o caso, a Securitizadora deverá exercer seu direito e se manifestar nas assembleias gerais dos CRI Garantia. A Assembleia de Titulares de CRI, neste caso, contará com prazo reduzido de convocação, com o objetivo de que a Securitizadora tenha tempo hábil para exercer o seu direito de voto. Caso (i) a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada ou (ii) ainda que instalada a Assembleia de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio poderá prejudicar os direitos dos Titulares dos CRI, afetando negativamente a capacidade de pagamento no âmbito da presente Emissão.

***Exercício de direito de voto no âmbito dos CRI***

Conforme previsto neste Termo de Securitização, há determinadas deliberações relevantes, tais como definição do exercício do direito de voto no âmbito dos CRI Garantia e deliberação acerca do não vencimento antecipado das Debêntures, que serão tomadas exclusivamente pelos Titulares dos CRI Série 160. Neste sentido, os Titulares dos CRI Série 161 e os Titulares dos CRI Série 160 que eventualmente não comparecerem à assembleia ou forem contrários a decisão da maioria, estarão sujeitos à decisão tomada exclusivamente pela maioria dos Titulares dos CRI Série 160.

***Insuficiência de recursos para pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI***

Na hipótese de resgate antecipado obrigatório dos CRI em virtude de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures e da a recompra facultativa dos créditos lastro dos CRI Garantia objeto da Alienação Fiduciária e, caso os valores recebidos pela Securitizadora sejam insuficientes para o pagamento integral devido aos Titulares dos CRI, a Devedora não estará obrigada ao pagamento do saldo remanescente, de modo que os Titulares dos CRI poderão receber recursos em montante inferior ao originalmente devido.

***A deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar adversamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI***

Os CRI são lastreados pela CCI, a qual representa a totalidade dos Créditos Imobiliários. A CCI foi vinculada aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Securitizadora exclusivamente contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem adversamente a situação econômico-financeira da Devedora poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

***O pagamento condicionado e a possível descontinuidade do fluxo de pagamentos pode afetar adversamente o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI***

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e dos CRI Garantia. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

***A ocorrência de eventos que possam determinar o resgate antecipado dos CRI podem afetar adversamente os Titulares de CRI, assim como a liquidez dos CRI no mercado secundário***

Na forma descrita neste Termo de Securitização, a Devedora deverá, em certos casos, resgatar antecipadamente a totalidade ou realizar a amortização extraordinária das Debêntures, o que acarretaria no resgate antecipado da totalidade ou a amortização extraordinária dos CRI por parte da Securitizadora.

Nessa hipótese, os Titulares de CRI poderão ter seu horizonte original de investimento reduzido. O Titular de CRI, com o horizonte original de investimento reduzido, poderá incorrer em prejuízos financeiros, tendo em vista a possibilidade de não haver, no momento do evento em questão, outros ativos no mercado de risco, retorno e rentabilidade semelhantes aos CRI, sendo certo que não será devido pela Securitizadora ou pela Devedora qualquer valor adicional, incluindo multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. Adicionalmente, qualquer dos três eventos poderá ter impacto adverso na liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que, conforme o caso, parte considerável dos CRI poderá ser retirada de negociação.

***O quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI pode afetar adversamente a capacidade de aprovação de determinadas deliberações pelos Titulares de CRI***

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas, em qualquer convocação, por Titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria simples dos CRI em Circulação presentes da respectiva série à referida Assembleia Geral, ressalvados os quóruns qualificados específicos estabelecidos no Termo de Securitização. Os investidores que detenham pequena quantidade de CRI poderão ser obrigados a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste de forma contrária. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

***A baixa liquidez no mercado secundário dos CRI pode dificultar a venda dos CRI e afetar o valor a ser recebido por seus titulares***

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 até a Data de Vencimento dos CRI.

***Riscos de formalização do lastro da Emissão***

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários representados pela CCI, a qual, por sua vez, representa os direitos creditórios consubstanciados nas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures ou da Escritura de Emissão de CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

***Problemas com a guarda física da Escritura de Emissão de CCI pode afetar adversamente os Titulares de CRI***

Segundo o §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, a emissão da CCI na forma escritural, se dá mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo BACEN. Conforme previsto na Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante é responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da B3 (Segmento CETIP UTVM), bem como (i) pela guarda (custódia física) de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI; (ii) por assegurar à Devedora o acesso às informações sobre o registro da CCI; (iii) por responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; (iv) por prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento das condições e retirada da CCI. Caso a Instituição Custodiante não cumpra referidas funções, a emissão da CCI pode ser contestada, afetando adversamente os interesses dos Titulares de CRI.

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

A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, por parte da Securitizadora 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, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

***Insuficiência das Garantias***

O registro do Contrato de Alienação Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes é condição precedente para o desembolso das Debêntures. Não obstante, na data de assinatura do presente Termo existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da Alienação Fiduciária, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da Alienação Fiduciária. Adicionalmente, os recursos originados de eventual excussão da garantia podem ser insuficientes em relação ao saldo devedor dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização.

Adicionalmente, eventuais alterações nas condições dos CRI Garantia dependerão de deliberação dos titulares dos CRI Garantia conforme procedimentos previstos nos documentos da operação dos CRI Garantia, de forma que referidas alterações poderão afetar os direitos dos Titulares de CRI, que têm sua remuneração vinculada aos recebíveis dos CRI Garantia.

***Risco de auditoria legal com escopo limitado***

A auditoria legal conduzida pelos escritórios especializados contratados para atuar na Emissão foi realizada com escopo limitado à Devedora, envolvendo os documentos por ela disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes das partes para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar os contratos financeiros da Devedora, (iv) analisar os procedimentos judiciais, arbitrais e administrativos relevantes da Devedora, existentes até a data deste instrumento; e (v) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora. Além disso, não foi conduzida auditoria legal sobre os devedores do CRI Garantia.

Por essa razão, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação, e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que poderia afetar adversamente a liquidez das Garantias ou o recebimento dos direitos creditórios e, consequentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da remuneração dos CRI pelos investidores.

## **FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO**

***Política Econômica do Governo Federal***

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Securitizadora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Securitizadora e respectivos resultados operacionais.

Dentre as possíveis consequências para a Securitizadora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem o benefício tributário aos investidores dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

***Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real***

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

***Fatores relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional***

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. As reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países também podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também a economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que 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.

***Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros***

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Caso ocorra elevação acentuada das taxas de juros (em [=] a taxa SELIC encontrava-se em [=] % ([=] por cento) ao ano, conforme dados do BACEN), o mercado de securitização poderá ser diretamente afetado, pois, uma vez que, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito, dado a característica de “*risk-free*” de tais papéis, de forma que o aumento acentuado da Taxa SELIC pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

***Esforços governamentais para combater a inflação podem retardar o crescimento da economia brasileira e gerar um efeito negativo nos negócios da Devedora.***

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

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (denominado Plano Real). Desde então, no entanto, por diversas razões, tais como crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, entre outras ocorreram novos “repiques” inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IPCA nos últimos anos vem apresentando oscilações. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no País, o que pode afetar adversamente os negócios da Securitizadora e da Devedora, influenciando negativamente sua capacidade produtiva e de pagamento.

***A retração no nível da atividade econômica pode ter impacto adverso da Devedora.***

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora, e de seus clientes. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

***A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Devedora e o preço dos CRI.***

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão enfrentando um aumento da volatilidade devido às incertezas relacionadas com os escândalos de corrupção em curso, os quais estão sendo investigados pelo Ministério Público Federal nas operações “Lava Jato”, “Zelotes”, “Greenfield” e outras, e ao impacto dos escândalos sobre a economia e ambiente político brasileiro. Membros do Poder Executivo e do Poder Legislativo no âmbito municipal, estadual e federal, bem como altos funcionários de grandes empresas estão sendo processados pelo crime de corrupção.

Como resultado, diversos políticos, incluindo deputados e senadores, e diretores de empresas estatais e privadas no Brasil renunciaram ou foram presos. Atualmente, políticos e outros funcionários públicos estão sendo investigados por alegações de conduta antiética e ilegal, identificadas durante as investigações das operações “Lava Jato”, “Zelotes”, “Greenfield” e outras. O potencial resultado das investigações sobre o esquema de corrupção é incerto, mas as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e a reputação das empresas implicadas e sobre a percepção geral do mercado da economia brasileira. Não podemos prever se tais alegações levarão a uma maior instabilidade política e econômica ou se novas alegações contra os funcionários do governo irão surgir no futuro.

A Devedora não é capaz de estimar plenamente o impacto dos acontecimentos políticos e macroeconômicos globais e brasileiros em seus negócios.

Além disso, em virtude da atual instabilidade política, há uma incerteza substancial sobre as políticas econômicas futuras e a Devedora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo atual governo brasileiro, bem como se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou condição financeira da Devedora. A instabilidade política e econômica atual levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro, que também podem afetar adversamente os negócios e os CRI. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas decorrentes da eleição presidencial de 2018 podem afetar adversamente os negócios da Devedora.

## **FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

***Riscos relacionados à Tributação dos CRI***

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. 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, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

***Risco da existência de Credores Privilegiados***

A Medida Provisória nº 2.158/01, 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 “(...) 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, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

***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 por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997, entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos.

A pouca maturidade do mercado de securitização de créditos imobiliários e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização em geral poderá gerar um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

***Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais***

O mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados emergentes e dos países da América Latina. A reação dos investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no mercado de títulos e valores mobiliários no Brasil. Por outro lado, crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio de direitos creditórios dos certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio.

A Securitizadora não tem controle sobre quais medidas o Governo Federal poderá adotar no futuro na gestão da Política Econômica e não pode prevê-las. Por isso não é possível quantificar os impactos que tais medidas poderão gerar nos negócios da Securitizadora.

## **FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SECURITIZADORA**

[**Nota SMT:** Gaia, favor atualizar]

Os principais fatores de risco aplicáveis à Securitizadora são:

***Manutenção de Registro de Companhia Aberta***

A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

***Crescimento da Securitizadora e seu capital***

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

***A importância de uma equipe qualificada***

A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. O ganho da Securitizadora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar adversamente a capacidade de geração de resultado da Securitizadora.

***Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis***

A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores, poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados Recebíveis do Agronegócio. Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser adversamente afetada.

***Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Securitizadora***

Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Securitizadora 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 sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar adversamente tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

***Riscos relacionados aos fornecedores da Securitizadora***

A Securitizadora contrata prestadores de serviços terceirizados para execução de diversas atividades a fim de atender o seu objeto social, tais como: assessores legais, agentes fiduciários, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, banco liquidante, entre outros. A Securitizadora avalia os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências e restrições. A Securitizadora atua com a diversificação na contratação de seus fornecedores igualmente reconhecidos no mercado de modo a reduzir a dependência em relação aos prestadores de serviço em caso de falência dos mesmos ou alteração relevante na tabela de preços. No entanto, caso a Securitizadora não consiga implementar sua estratégia de diversificação dos prestadores de serviço a Securitizadora poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que pode afetar adversamente os seus resultados.

***Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.***

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

***Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Securitizadora atua.***

Conforme descrito no fator de risco “Esforços governamentais para combater a inflação podem retardar o crescimento da economia brasileira e gerar um efeito negativo nos negócios da Devedora”,caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Securitizadora não seja capaz de acompanhar estes efeitos de inflação. Como o repagamento dos Investidores está baseado no pagamento pela Securitizadora, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores.

Adicionalmente, acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar a liquidez dos valores mobiliários brasileiros. O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Por fim, conforme indicado no fator de risco “Fatores relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional”, acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários ou de certificados recebíveis do agronegócio.

***Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros***

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários ou de certificados recebíveis do agronegócio pode ser afetada adversamente.

***Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica***

As operações de financiamento imobiliário ou do agronegócio apresentam historicamente uma relação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode afetar adversamente os resultados da Securitizadora. Uma eventual redução do volume de investidores estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

***Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças***

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, os CRI, a Emissora, a Devedora e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Créditos Imobiliários Cedidos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Créditos Imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Emissora, da Devedora e dos Créditos Imobiliários, bem como afetar o valor dos CRI e de seus rendimentos.

***Efeitos da Concorrência no Mercado de Securitização.***

O aumento da competição no mercado de securitização pode acarretar em redução de margem nas receitas de securitização em contraposição a uma manutenção do nível de custos fixos o que pode reduzir os lucros da Securitizadora.

***Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Securitizadora atua.***

Atualmente o investimento em certificados de recebíveis imobiliários goza de benefício fiscal (a) quando da sua aquisição por pessoas físicas (isenção de imposto de renda), e (b) caso os certificados de recebíveis imobiliários venha a ser enquadrado na Lei 12.431 (benefício fiscal para investidores não residentes de paraísos fiscais). Adicionalmente, a regulamentação do Conselho Monetário Nacional incentiva as instituições financeiras a investirem em certificados de recebíveis imobiliários de lastros específicos. Tais benefícios podem ser restringidos ou extintos no futuro. Caso isso ocorra a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários pelos investidores poderá ser reduzida o que poderá impactar negativamente à Securitizadora.

Os rendimentos gerados por aplicação em certificados de recebíveis do agronegócio (CRI) por pessoas físicas estão atualmente isentos de Imposto de Renda, por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Tais benefícios podem ser restringidos ou extintos no futuro. Caso isso ocorra, a demanda pela aquisição destes valores mobiliários pelos investidores poderá ser reduzida o que poderá impactar negativamente à Securitizadora.

***Riscos relacionados a questões socioambientais da Securitizadora.***

Sanções por descumprimento de legislação ambiental e/ou trabalhista. A não observância da legislação ambiental e/ou trabalhista por devedores cujos títulos lastreiam certificados de recebíveis do agronegócio ou certificados de recebíveis imobiliários podem levar à inadimplência destes, tendo em vista as diversas sanções que podem ser determinadas, como pagamento de multa ou mesmo uma sanção criminal, bem como ocasionar a revogação da sua licença ou suspensão de determinadas atividades. Além disso, o não cumprimento das leis e regulamentos ambientais poderia restringir a capacidade desses devedores na obtenção de financiamentos junto às instituições financeiras. Ademais, infringência à legislação que trata do combate ao trabalho infantil e ao trabalho escravo, bem como ao crime contra o meio ambiente, possuem um risco de imagem que pode trazer efeitos adversos para a Securitizadora.

Mudança climática. A cadeia do agronegócio está vulnerável à mudança climática. A comunidade científica tem desenvolvido um consenso de que o aquecimento global vai continuar a ocorrer mesmo que a emissão de gases estufa desacelere, reforçando a necessidade ações de adaptação à mudança de clima por parte dos participantes da cadeia do agronegócio. O agravamento de condições climáticas adversas pode afetar negativamente o negócio da Securitizadora e o resultado de sua operação, pois afeta seus devedores.

***Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora.***

As informações do Formulário de Referência da Securitizadora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora.

## **FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA**

[**Nota SMT:** seção a ser atualizada conforme apontamentos de DD]

***Os contratos financeiros e outros instrumentos representativos de suas dívidas estabelecem obrigações específicas, sendo que qualquer inadimplemento em decorrência da inobservância dessas obrigações pode acarretar o vencimento antecipado dessas obrigações e ter um efeito adverso para a Devedora.***

A Devedora celebrou diversos instrumentos financeiros que exigem o cumprimento de obrigações específicas. Eventuais inadimplementos a esses instrumentos, que não sejam sanados tempestivamente ou em relação aos quais os credores não renunciem seu direito de declarar antecipadamente vencidas as dívidas, poderão acarretar a decisão desses credores de declarar o vencimento antecipado das suas dívidas representadas pelos referidos instrumentos, bem como podem resultar no vencimento antecipado de outros instrumentos financeiros de que a Devedora é parte. Os ativos e fluxo de caixa da Devedora podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor de suas obrigações nessas hipóteses, o que pode afetar adversamente e de forma relevante sua condição financeira e sua capacidade de conduzir seus negócios, o que poderá impactar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

***A perda de membros da sua alta administração ou sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter um efeito adverso sobre a Devedora.***

A Devedora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração. A perda de qualquer dos membros da sua alta administração e a sua incapacidade de contratar profissionais com a mesma experiência e qualificação podem causar um efeito adverso sobre a Devedora, o que poderá impactar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

***Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Devedora.***

A Devedora é e poderá ser no futuro, ré ou, conforme o caso, autora em processos judiciais, nas esferas cível, tributária e trabalhista, ou, ainda, em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, dentre outras). A Devedora não pode garantir que os resultados destes processos serão favoráveis a ela, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que impeçam a realização dos seus negócios, como inicialmente planejados, ou que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Devedora.

***Riscos relacionados a questões socioambientais***

A não observância da legislação ambiental pela Devedora pode levar à inadimplência, tendo em vista as diversas sanções que podem ser determinadas, como pagamento de multa ou mesmo sanção criminal. Além disso, eventual descumprimento da legislação pode ocasionar a revogação das licenças da Devedora, ou, ainda, a suspensão de suas atividades. O não cumprimento das leis e regulamentos ambientais poderia restringir a capacidade da Devedora na obtenção de financiamentos junto às instituições financeiras. Ademais, infringência à legislação que trata do combate ao trabalho infantil e ao trabalho escravo, bem como ao crime contra o meio ambiente, possuem um risco de imagem que pode trazer efeitos adversos para a Devedora.

Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e às contingências provenientes de danos ambientais e a terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Devedora, os seus resultados operacionais ou sobre a sua situação financeira, o que poderá afetar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar negativamente os Investidores.

No âmbito de suas atividades, a Devedora celebrou termos de ajustamento de conduta, termos de compromisso ambiental, termos circunstanciados e documentos correlatos com autoridades competentes, os quais estabelecem diversas obrigações de fazer e não fazer, atuais e futuras, para a Devedora. Caso tais obrigações não sejam cumpridas tempestivamente, o descumprimento pode causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Devedora, podendo afetar negativamente, inclusive, a situação financeira e imagem da Devedora, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, os Investidores.

***Informações financeiras da Devedora***

As informações financeiras da Devedora utilizaram por base as demonstrações financeiras da Devedora referentes ao exercício social encerrado em [=]. de modo que refletem a situação da Devedora em tal data. Dessa forma, referidas informações podem não refletir a situação financeira atual da Devedora. Na hipótese de a situação financeira da Devedora ter sido alterada negativamente entre [=] e a data deste Termo, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora pode ser afetada negativamente.

***A existência de processo penal envolvendo membros da diretoria da Devedora***

Em 16 de maio de 2016, o Ministério Público de Tocantins ofereceu denúncia (Processo nº 0016077-62.2016.827.2729) contra dois dos diretores da Devedora, sob alegação de que estes teriam realizado “diversos pactos com o objetivo de alienar, com termo futuro, bens vinculados ao serviço público de fornecimento de água e tratamento de esgoto do município de Palmas”. Em 24 de maio de 2016, a denúncia foi rejeitada por ausência de justa causa, razão pela qual o Ministério Público interpôs recurso, o qual ainda aguarda decisão.

A Devedora não pode garantir decisão favorável aos diretores. Eventual condenação na esfera criminal ou a simples repercussão de eventual instauração de ação penal poderá impactar negativamente a reputação da Devedora. Esses fatores, em tese, são passíveis de impactar negativamente sua capacidade de arcar com o pagamento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI

# DISPOSIÇÕES GERAIS

## Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, a Securitizadora lhes dará acesso aos relatórios preparados nos termos da Cláusula 15 acima, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

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

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

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

## O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando Securitizadora e o Agente Fiduciário por si e seus sucessores.

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

## Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

## A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que qualquer alteração ao presente Termo após a emissão dos CRI, além de ser formalizada por meio de aditamento, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, sendo certo que os Documentos da Operação somente poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3 (Segmento CETIP UTVM) ou de cartórios onde forem registrados (se aplicável), (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e o Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI, e (b) não prejudiquem a validade, eficácia ou exequibilidade deste Termo ou de qualquer um dos demais Documentos da Operação.

## Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário presumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Securitizadora, cuja elaboração permanecerá sob responsabilidade legal e regulamentar da Securitizadora, nos termos da legislação aplicável.

## Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

### Observado o disposto na Cláusula 18.10 acima, o Agente Fiduciário desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia de Titulares de CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

### Nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, o Agente Fiduciário é responsável por atuar com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no Termo de Securitização.

## O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Securitizadora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Securitizadora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 583 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

## Os Titulares de CRI deverão observar os riscos com potencial impacto aos CRI, conforme descritos neste Termo.

## A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 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. Dessa forma, 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 pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que a Securitizadora e o Agente Fiduciário se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

## A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem que o presente contrato e todos os Documentos da Operação fazem parte do conceito de “operação estruturada” e que a presente transação baseia-se exclusivamente no risco dos CRI Garantia, incluindo risco de crédito, jurídico e de mercado, de forma que todos os pagamentos ordinários das Debêntures ou mesmo de resgate antecipado obrigatório dependem dos eventos de pagamento no âmbito dos CRI Garantia, estando a Securitizadora obrigada, nos termos dos Documentos da Operação, única e exclusivamente à perfeita formalização e manutenção da validade de tais instrumentos, para que se exima de qualquer responsabilidade pecuniária no âmbito dos Documentos da Operação, observado o disposto no presente instrumento.

# NOTIFICAÇÕES

## As comunicações a serem enviadas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que a Securitizadora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:

I. se para a Securitizadora:

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar

São Paulo – SP, CEP 04544-051

At.: Sr. João Paulo Pacífico

Telefone: (11) 3047-1010

*E-mail*: gestaocri@grupogaia.com.br

II. se para o Agente Fiduciário:

**Simplific Pavarini Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.**

Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401

São Paulo – SP, CEP 04534-002

At.: [=]

Telefone: ([=]) [=]

*E-mail*: [[=]](mailto:ger1.agente@oliveiratrust.com.br)

## As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

# LEI APLICÁVEL E FORO

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

### Foro: A Securitizadora e o Agente Fiduciário elegem o foro de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente Termo é firmado de forma digital na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [=] de 2021.

(*O restante da página foi intencionalmente deixado em branco*)

*(Página de assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das Séries 160ª e 161ª da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.)*

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: |

*(Página de assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das Séries 160ª e 161ª da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.)*

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: |

Testemunhas:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  CPF/ME: |  | Nome:  CPF/ME: |

**Anexo I**

***CCI***

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** | | | | | | | **LOCAL E DATA DE EMISSÃO DA CCI:** São Paulo, [=] de 2021 | | | | | |
| SÉRIE | Única | NÚMERO | | | 001 | | TIPO DE CCI | | | | | Integral |
|  | | | | | | | | | | | | |
| **1. EMISSOR** | | | | | | | | | | | | |
| *RAZÃO SOCIAL:* **GAIA SECURITIZADORA S.A.** | | | | | | | | | | | | |
| *CNPJ/ME:* 07.587.384/0001-30 | | | | | | | | | | | | |
| *ENDEREÇO*: Rua Jesuíno Cardoso | | | | | | | | | | | | |
| *COMPLEMENTO* | | nº 633, 8º andar | | *CIDADE* | | | São Paulo | | *UF* | SP | *CEP* | 04544-051 |
|  | | | | | | | | | | | | |
| **2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** | | | | | | | | | | | | |
| *RAZÃO SOCIAL:* **Simplific Pavarini Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.** | | | | | | | | | | | | |
| *CNPJ/ME:* 15.227.994/0004-01 | | | | | | | | | | | | |
| *ENDEREÇO:* Rua Joaquim Floriano, nº 466, Itaim Bibi | | | | | | | | | | | | |
| *COMPLEMENTO* | | Bloco B, conjunto 1.401 | | | *CIDADE* | | São Paulo | | *UF* | SP | *CEP* | 04534-002 |
|  | | | | | | | | | | | | |
| **3. DEVEDORA** | | | | | | | | | | | | |
| *RAZÃO SOCIAL*: **RB Capital S.A.** | | | | | | | | | | | | |
| *CNPJ/ME*: 20.502.525/0001- 32 | | | | | | | | | | | | |
| *ENDEREÇO*: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.440 | | | | | | | | | | | | |
| *COMPLEMENTO* | | 11º andar, parte | | | *CIDADE* | | São Paulo | | *UF* | SP | CEP | 04538-132 |
|  | | | | | | | | | | | | |
| **4. TÍTULO** | | | | | | | | | | | | |
| *“Instrumento Particular de Escritura da 7ª (sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, para Colocação Privada da RB Capital S.A.*”, firmado pela RB Capital S.A. e Gaia Securitizadora S.A.em [=] de 2021. | | | | | | | | | | | | |
| **5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** R$[=] ([=]), calculado em [=] de 2021 (“Data de Emissão da CCI”), correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures. | | | | | | | | | | | | |
| **6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS** | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | |
| **Empreendimento Imobiliário** | | | **Endereço** | | | | | **Matrícula** | | | | |
| [=] | | | [=] | | | | | Matrícula [=] no [=]º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de [=] | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | |
| **7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO** | | | | | |  | | | | | | |
| 1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO | | | | | | [=] de 2021, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. | | | | | | |
| 1. PRAZO TOTAL | | | | | | Período compreendido entre [=] de 2021 e [=]. | | | | | | |
| 1. VALOR DO PRINCIPAL | | | | | | R$ [=], na Data de Emissão da CCI. | | | | | | |
| 1. JUROS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA | | | | | | Juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, correspondentes a 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta dias). | | | | | | |
| 1. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL ATUALIZADO) | | | | | | (i) Juros: serão pagos nas datas previstas no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures; e  (ii) Amortização de Principal: [=] ([=]) parcelas devidas em [=]. | | | | | | |
| 1. LOCAL DE PAGAMENTO | | | | | | Transferência eletrônica permitida pelo Banco Central do Brasil e/ou TED (Transferência Eletrônica Direta) a ser realizada em conta corrente a ser indicada pelo Titular da CCI*.* | | | | | | |
| 1. ENCARGOS | | | | | | Sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento). | | | | | | |
| 1. DATA DE VENCIMENTO FINAL | | | | | | [=]. | | | | | | |
| **8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA** | | | | | | Não há. | | | | | | |

**Anexo II**

**Declaração de Custódia**

**Simplific Pavarini Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atuando por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de Instituição Custodiante (“Instituição Custodiante” ou “Simplific Pavarini”), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” por meio do qual a CCI foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, em série única, Número 001 (“CCI”), firmado em [=] de 2021 pela Gaia Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), nomeando a Instituição Custodiante (“Escritura de Emissão de CCI”), **Declara**, para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei nº 10.931”), que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), a CCI se encontra devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários das séries 160ª e 161ª da 4ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da Securitizadora, sendo que os CRI serão lastreados pela CCI por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das séries 160ª e 161ª da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.*”, firmado entre a Securitizadora e a Simplific Pavarini, conforme qualificada acima, na qualidade de agente fiduciário, em [=] de 2021 (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, regime fiduciário ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que lhe foi entregue uma via digital da Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI será emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

São Paulo, [=] de 2021.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

**Simplific Pavarini Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome:  Cargo: | Nome:  Cargo: |

**Anexo III**

**Tabelas de Pagamento**

*Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **#** | **Data de Pagamento dos CRI (DU)** | **Pagamento de juros** | **Amortização** | **Tai (% Amortização)** |

[A ser inserido]

**Anexo IV**

**Empreendimentos Imobiliários**

***Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Imobiliários***

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Empreendimento Imobiliário | Endereço | Matrícula | Sociedade / CNPJ/ME | Possui Habite-se? | Está sob o regime de incorporação? | Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários? | Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos Empreendimentos Imobiliários, caso aplicável |
| [=] | [=] | Matrícula [=] no [=]º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] |

***Tabela 2 – Forma de Destinação dos Recursos da Emissão***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Empreendimento Imobiliário | Custo Estimado total de investimento (R$) | Percentual do  Recurso da Emissão Estimado de recursos dos CRI a ser alocado em cada Empreendimento | Valor Estimado (R$) a ser alocado em cada Empreendimento | Uso dos Recursos |
| [=] | [=] | [=]% | [=] | Construção/Reforma |
| **TOTAL** |  | **100,0%** | **[=]** |  |

***Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos   
Recursos nos Empreendimentos (em %)***

|  |  |
| --- | --- |
| **Empreendimento Imobiliário** | |
| Uso dos Recursos | Construção/Reforma |
| 1º Semestre  2021 | R$ [=]  [=]% [=] |
|  | [Nota SMT: Favor preencher tabela] |

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS. Os recursos serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na Tabela 2 acima. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita na Tabela 2, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), independentemente da anuência prévia do Debenturista ou dos titulares de CRI, sendo que, neste caso, esta Escritura de Emissão de Debêntures e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário. Com relação ao cronograma tentativo constante da Tabela 3 acima, tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures, o Termo de Securitização ou a Escritura de Emissão de CCI; e (ii) não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

**Anexo V**

***Modelo de Relatório de Acompanhamento***

[A ser inserido]

**Anexo Vi**

**Declaração DO cOORDENADOR LÍDER**

[A ser inserida]

**Anexo ViI**

**Declaração da Companhia Securitizadora**

**Gaia Securitizadora S.A.**, companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora”), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de Securitizadora da oferta pública de colocação dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) das Séries 160ª e 161ª da 4ª Emissão (“Emissão”), em conjunto com a **Simplific Pavarini Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.,** sociedade com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário, **DECLARA** para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das Séries 160ª e 161ª da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.*”.

São Paulo, [=] de 2021.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

**Gaia Securitizadora S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: |

**Anexo VIII**

**Declaração do Agente Fiduciário**

A **Simplific Pavarini Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atuando por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Agente Fiduciário”), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) das Séries 160ª e 161ª da 4ª Emissão (“Emissão”) da **Gaia Securitizadora S.A.** sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, CEP 04544-051, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.587.384/0001-30 (“Securitizadora”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Securitizadora a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no Termo de Securitização.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário das Séries 160ª e 161ª da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, celebrado em [=] de 2021 ("Termo de Securitização").

São Paulo, [=] de 2021.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

**Simplific Pavarini Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: |

**Anexo IX**

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

|  |
| --- |
| Razão Social: **Simplific Pavarini Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.**  Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002  Cidade / Estado: São Paulo, SP  CNPJ nº: 15.227.994/0004-01  Representado neste ato por seu diretor estatutário: [=]  Número do Documento de Identidade: [=]  CPF nº: [=] |

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

|  |
| --- |
| Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)  Número da Emissão: 4ª Emissão  Número da Série: 160ª Série e 161ª Série  Emissor: Gaia Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.587.384/0001-30  Quantidade: Inicialmente, até [=] ([=]) CRI  Espécie: Nominativa e Escritural  Classe: Única  Forma: Nominativa escritural |

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, a inexistência 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 Comissão de Valores Mobiliários, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, [=] de 2021.

**Anexo X**

**Declaração de Constituição do Patrimônio Separado**

**Declaração da Securitizadora**

A **Gaia Securitizadora S.A.**, companhia anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, CEP 04544-051, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.587.384/0001-30 (“Securitizadora”), para fins de atender o que prevê o item 4 do anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários das Séries 160ª e 161ª da 4ª emissão (“Emissão”), **declara**, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no termo de securitização referente à Emissão, que institui o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Alienação Fiduciária, o Fundo de Despesas, e a Conta Centralizadora, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário das Séries 160ª e 161ª da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, celebrado em [=] de 2021 (“Termo de Securitização”).

São Paulo, [=] de 2021

**Gaia Securitizadora S.A.**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

**Anexo XI**

**INFORMAÇÕES PARA OS FINS DO ARTIGO 6º, PARÁGRAFO 2º, DA INSTRUÇÃO CVM 583 ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICAS OU PRIVADAS, REALIZADAS PELA SECURITIZADORA, OU POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA E/OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA SECURITIZADORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO**

[A ser inserido]