

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – DA 273ª e 274ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA



TRUESECURITIZADORA

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.130.744/0001-00



SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Agente Fiduciário

11 de março de 2020

}

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514/97 e da Instrução CVM nº 583/16,

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, atuando por sua filial, devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

RESOLVEM, a Emissora e o Agente Fiduciário, celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 273ª e 274ª Séries da 1ª emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução CVM nº 414/04 e as cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo de Securitização:

" <u>Agente Fiduciário</u> " ou " <u>Instituição Custodiante</u> "	A SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, atuando por sua filial, devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, parte inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01;
" <u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u> "	Significa a alienação fiduciária de fração ideal correspondente a 30% (trinta por cento) de todas as Unidades do Imóvel, constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;
" <u>Alteração aos Contratos de Locação</u> "	Tem o significado atribuído na Cláusula 2.6.6 deste Termo de Securitização;
" <u>ANBIMA</u> "	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,

	à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;
" <u>Assembleia Geral</u> "	A assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme prevista na Cláusula Décima Primeira deste Termo de Securitização;
" <u>Atualização Monetária</u> "	Atualização pela variação anual do IPCA, calculada nos termos da Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
" <u>B3</u> "	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;
" <u>BACEN</u> "	O Banco Central do Brasil;
" <u>Banco Liquidante</u> "	ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal - CEP 04344-902, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;
" <u>Boletim de Subscrição</u> "	O boletim de subscrição dos CRI, por meio do qual cada um dos Investidores subscreverá os CRI e formalizará a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta Restrita;
" <u>Carbonara</u> "	Carbonara Empreendimentos e Participações S.A., sucedida por incorporação pelo Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário;
" <u>CCI 273</u> "	Significam as Cédulas de Créditos Imobiliários fracionárias de séries 273, representativas, em conjunto, da integralidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato BMA, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
" <u>CCI 274</u> "	Significam as Cédulas de Créditos Imobiliários fracionárias de séries 274, representativas, em conjunto, da integralidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato Casa de Saúde e do Contrato BMA 7º Andar, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
" <u>CCI</u> "	CCI 273 em conjunto com a CCI 274;
" <u>Cedente</u> "	MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima, sem registro de companhia aberta na CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro,

	na Rua Visconde de Pirajá, nº 430, sala 802, parte, Ipanema, CEP 22.410-003, inscrita no CNPJ sob o nº 12.144.372/0001-70;
" <u>CETIP21</u> "	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>CNPJ</u> "	Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia;
" <u>Condição Suspensiva</u> "	Tem o significado atribuído na Cláusula 2.6 deste Termo de Securitização;
" <u>Condições Precedentes</u> "	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.3 do Contrato de Cessão;
" <u>Conta Centralizadora</u> "	É a conta corrente nº 36386-7, agência 0350, do banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários;
" <u>Conta da Cedente</u> "	A conta corrente nº 6410-6, agência 3172, mantida no Banco Bradesco S.A., de titularidade da Cedente;
" <u>Contrato BMA</u> "	"Instrumento Particular de Locação Não Residencial de Imóvel" celebrado em 22 de janeiro de 2018, conforme aditado em 01 de julho de 2018, entre a Cedente, a Carbonara e o Barbosa Mussnich & Aragão;
" <u>Contrato BMA 7º Andar</u> "	"Instrumento Particular de Locação Não Residencial de Imóvel" celebrado em 10 de julho de 2018 entre a Cedente, a Carbonara e o Barbosa Mussnich & Aragão;
" <u>Contrato Casa de Saúde</u> "	"Instrumento Particular de Locação Não Residencial de Imóvel" celebrado em 11 de julho de 2018 entre a Cedente, a Carbonara e a Associação Congregação de Santa Catarina – Casa de Saúde São José;
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis</u> "	Significa o "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças", celebrado, nesta data, entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária;
" <u>Contrato de Cessão</u> "	Significa o "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", celebrado entre a Cedente, a Emissora e o Fiador;
" <u>Contrato de Locação Complementar</u> "	Significa o "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bens Imóveis para Fins Não Residenciais sob Condição Suspensiva e Outras Avenças", celebrado entre a Cedente e o Fiador, por meio do qual a Cedente formalizou a locação das Unidades Disponíveis do Imóvel, estando os efeitos desta locação sujeitos ao implemento da totalidade das condições suspensivas ali previstas;

" <u>Contratos de Locação</u> "	Significam, em conjunto, (i) os Contratos de Locação Vigentes e (ii) o Contrato de Locação Complementar;
" <u>Contratos de Locação Vigentes</u> "	Significa os contratos de locação vigentes celebrados entre a Cedente e as Locatárias Atuais, tendo por objeto as Unidades do Imóvel, a saber, o Contrato BMA, o Contrato BMA 7º Andar e o Contrato Casa de Saúde, e aqueles que vierem a substituí-los;
" <u>Coobrigação</u> "	Tem o significado atribuído na Cláusula 2.5.1 deste Termo de Securitização;
" <u>Coordenador Líder</u> "	É a própria Securitizadora, acima qualificada, na qualidade de distribuidora líder da Oferta Restrita;
" <u>Créditos Imobiliários</u> "	Significa a parcela de 30% (trinta por cento) dos créditos oriundos de cada pagamento (i) do aluguel mensal, na forma, prazos e demais condições estabelecidos nos respectivos Contratos de Locação, e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos respectivos Contratos de Locação, na periodicidade ali estabelecida, bem como (ii) de outros valores, presentes e futuros, principais e acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, reajuste monetário, indenizações, valores devidos por ou decorrentes de rescisão ou extinção antecipada dos Contratos de Locação, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos Contratos de Locação;
" <u>CRI 273</u> "	Os certificados de recebíveis imobiliários da 273ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;
" <u>CRI 274</u> "	Os certificados de recebíveis imobiliários da 274ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;
" <u>CRI</u> "	Os certificados de recebíveis imobiliários da 273ª e 274ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;
" <u>CRI em Circulação</u> ", para fins de quórum	É a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e a Cedente possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização;
" <u>Curva de Pagamento dos CRI</u> "	Curva de pagamento indicada no <u>Anexo I</u> ;
" <u>CVM</u> "	A Comissão de Valores Mobiliários;

" <u>Data de Atualização Anual</u> "	Será o dia 15 de fevereiro de cada ano para o CRI 273 e será o dia 15 de agosto de cada ano para o CRI 274;
" <u>Data de Emissão</u> "	11 de março de 2020;
" <u>Data de Integralização</u> "	A(s) efetiva(s) data(s) de integralização dos CRI pelos Investidores;
" <u>Data de Pagamento dos CRI</u> "	Significa qualquer data de pagamento dos CRI prevista na tabela do Anexo I a este Termo de Securitização;
" <u>Data de Vencimento dos CRI</u> "	15 de março de 2030;
" <u>Data de Verificação da Condição Suspensiva</u> "	Tem o significado atribuído na Cláusula 2.6 deste Termo de Securitização;
" <u>Despesas</u> "	São as Despesas vinculadas à Emissão dos CRI, conforme descritas neste Termo de Securitização;
" <u>Dia(s) Útil(eis)</u> "	Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
" <u>Distribuição Parcial</u> "	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.4.6 deste Termo de Securitização;
" <u>Documentos da Operação</u> "	São os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) o Contrato de Cessão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) este Termo de Securitização; (v) os Contratos de Locação; (vi) os boletins de subscrição dos CRI; (vii) as declarações de investidores profissionais dos CRI; (viii) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta Restrita; e (ix) o(s) eventual(is) aditamento(s) aos documentos mencionados nos itens "(i)" a "(viii)" acima;
" <u>Emissão</u> "	A 273ª e 274ª séries da 1ª (primeira) emissão, de CRI da Emissora, emitidas por meio deste Termo de Securitização;
" <u>Emissora</u> " ou " <u>Securitizadora</u> "	A TRUE SECURITIZADORA S.A. , sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Bairro Itaim Bibi CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00;
" <u>Encargos Moratórios</u> "	Equivalente à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor de débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito à atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado <i>pro rata die</i> ;
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> "	Significa o "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e

	Outras Avenças”, celebrado em 11 de março de 2020 entre a Emissora e a Instituição Custodiante;
“Escriturador”	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI da Emissora;
“Eventos de Indenização”	Significam os eventos previstos na Cláusula 6.2. deste Termo de Securitização;
“Eventos de Recompra Compulsória”	Tem o significado atribuído no item 6.2 do Contrato de Cessão;
“Fiador”	CARLOS EDUARDO VALENTE DE OLIVEIRA , brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, economista, portador da cédula de identidade RG nº 10.059.364-9, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia sob o nº 403.414.299-53, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 430, 8º andar, Ipanema, CEP 22410-002;
“Fiança”	Tem o significado atribuído na Cláusula 2.5.2 deste Termo de Securitização;
“Fundo de Despesas”	Significa o fundo de despesas que será formado pelo montante de R\$68.221,01 (sessenta e oito mil, duzentos e vinte e um reais e um centavo) a ser retido do desembolso do Valor da Cessão, para o pagamento de Despesas vinculadas à Emissão dos CRI;
“Fundo de Reserva”	Significa o montante equivalente a, no mínimo, a próxima parcela de amortização e juros (PMT) dos CRI, correspondente a R\$ 190.810,65 (cento e noventa mil, oitocentos e dez reais e sessenta e cinco centavos) ao longo dos primeiros 12 (doze) meses, a ser retido do valor a ser desembolsado para pagamento do Valor da Cessão, para constituição de um fundo de reserva na Conta Centralizadora, cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento das parcelas mensais do CRI;
“Garantias”	Em conjunto, (i) a Coobrigação pela Cedente; (ii) a fiança pelo Fiador, nos termos do Contrato de Cessão; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) o Fundo de Reserva; e (v) o Fundo de Despesas;
“Imóvel”	Significa o imóvel localizado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, no Largo do Ibam, nº 1, anterior nº 157 da Rua Visconde Silva, na Freguesia da Lagoa, objeto da matrícula nº 64.444, do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;

"Indenização"	Significa a indenização a ser paga pela Cedente à Emissora na ocorrência de um dos Eventos de Indenização;
"Instrução CVM nº 301/99"	A Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 358/02"	A Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 414/04"	A Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 476/09"	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 505/11"	A Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 539/13"	A Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 583/16"	A Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada;
"Investidores Profissionais"	Os investidores definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13;
"Investidores Qualificados"	Os investidores definidos nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13;
"IPCA"	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
"JUICESP"	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
"Juros Remuneratórios" ou "Remuneração"	Juros remuneratórios prefixados correspondentes a 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme previsto nos termos da Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização;
"Lei nº 6.404/76"	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei nº 9.514/97"	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Lei nº 10.931/04"	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Locatárias"	Em conjunto, as Locatárias Atuais e a Nova Locatária;
"Locatárias Atuais"	Significam os atuais locatários das Unidades do Imóvel;
"Locatários Futuros"	Significam os terceiros futuros locatários das Unidades Disponíveis do Imóvel;
"MDA"	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
"Montante Mínimo da Emissão"	R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);
"Nova Locatária"	Significa o Fiador;
"Obrigações Garantidas"	Significam a garantia ao adimplemento (i) das obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão, incluindo as

	obrigações de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e Indenização; e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias prestadas pela Cedente, previstas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento dos CRI;
"Oferta Restrita"	A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
"Participante(s) Especial(is)"	Tem o significado atribuído no item 3.4.9 deste Termo de Securitização;
"Patrimônio Separado"	É o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, pela Alienação Fiduciária de Imóveis, pelo Fundo de Reserva, pelo Fundo de Despesas, pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
"Prazo Máximo de Colocação"	O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta Restrita, nos termos da Instrução CVM nº 414/04. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro desse prazo, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta Restrita, observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado do início da Oferta Restrita, conforme dispõe a Instrução CVM 476;
"Preço de Integralização"	É o preço de integralização dos CRI, calculado na forma prevista no item 4.1 deste Termo de Securitização;
"Recompra Compulsória"	A obrigação irrevogável e irretratável da Cedente de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória previstos no Contrato de Cessão, o que dará ensejo ao Resgate Antecipado da totalidade dos CRI;
"Recompra Facultativa"	A faculdade da Cedente de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários mediante o pagamento do Valor de Recompra Facultativa, conforme previsto no Contrato de Cessão, o que dará ensejo ao Resgate Antecipado dos CRI;
"Regime Fiduciário"	É regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, representados integralmente pelas CCI, pela Alienação Fiduciária de Imóveis, pelo Fundo de Reserva,

	<p>pelo Fundo de Despesas, pela Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;</p>
"Reserva Mínima"	<p>Tem o valor atribuído no item 2.5.4.1 deste Termo de Securitização;</p>
"Resgate Antecipado"	<p>Tem o significado atribuído no item 6.1 deste Termo de Securitização;</p>
"Saldo Devedor dos CRI"	<p>O montante necessário para liquidar os CRI, incluindo, conforme o caso, Valor Nominal Unitário Atualizado, Despesas, Encargos Moratórios eventualmente incorridos e não pagos, e os Juros Remuneratórios dos CRI, conforme Cláusula 5.5 deste Termo de Securitização;</p>
"Termo de Securitização"	<p>Este Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;</p>
"Titulares dos CRI" ou "Investidores"	<p>Os Investidores Profissionais, definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, que tenham subscrito e integralizado os CRI, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos, ou os Investidores Qualificados definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13 que tenham adquirido os CRI em mercado secundário;</p>
"Unidades"	<p>Significa as unidades autônomas do Imóvel atualmente locadas a terceiros, identificadas no <u>Anexo VI</u> a este Termo de Securitização;</p>
"Unidades Disponíveis"	<p>Significam as Unidades em relação às quais foi implementada a Condição Suspensiva, nos termos da Cláusula 2.6 deste Termo de Securitização;</p>
"Valor da Cessão"	<p>O preço a ser pago, pela Emissora à Cedente, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Cessão;</p>
"Valor da Indenização"	<p>Significa o valor da indenização, na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, equivalente ao Saldo Devedor dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI devida até a data de pagamento da referida indenização e de eventuais encargos, calculado <i>pro rata temporis</i> na forma deste Termo de Securitização, a ser pago pela Cedente à Emissora na ocorrência de um dos Eventos de Indenização;</p>
"Valor Global da Emissão"	<p>R\$ 19.206.358,15 (dezenove milhões, duzentos e seis mil, trezentos e cinquenta e oito reais e quinze centavos), na Data de Emissão, considerando a somatória do Valor Global da Emissão 273ª Série com o Valor Global da Emissão 274ª Série, observado</p>

	que tais valores poderão ser reduzidos, tendo em vista que a Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que, até o final do prazo máximo de colocação, haja subscrição e integralização de CRI em quantidade equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo da Emissão, considerando a somatória das 2 (duas) séries, observado o disposto na Cláusula 3.4.6 abaixo;
<u>"Valor Global da Emissão 273ª Série"</u>	R\$10.948.729,91 (dez milhões, novecentos e quarenta e oito mil, setecentos e vinte e nove reais e noventa e um centavos), na Data de Emissão, observado que o Valor Global da Emissão 273ª Série, em conjunto com o Valor Global da Emissão 274ª Série poderão ser reduzidos, tendo em vista que a Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que, até o final do prazo máximo de colocação, haja subscrição e integralização de CRI em quantidade equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo da Emissão, considerando a somatória das 2 (duas) séries, observado o disposto na Cláusula 3.4.6 abaixo;
<u>"Valor Global da Emissão 274ª Série"</u>	R\$8.257.628,23 (oito milhões, duzentos e cinquenta e sete mil, seiscentos e vinte e oito reais e vinte e três centavos), na Data de Emissão, observado que o Valor Global da Emissão 273ª Série, em conjunto com o Valor Global da Emissão 274ª Série poderão ser reduzidos, tendo em vista que a Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que, até o final do prazo máximo de colocação, haja subscrição e integralização de CRI em quantidade equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo da Emissão, considerando a somatória das 2 (duas) séries, observado o disposto na Cláusula 3.4.6 abaixo;
<u>"Valor Nominal Unitário"</u>	Significa o Valor Nominal Unitário 273ª Série e/ou o Valor Nominal Unitário 274ª Série;
<u>"Valor Nominal Unitário 273ª Série"</u>	R\$10.948,72991 (dez mil, novecentos e quarenta e oito reais e setenta e dois mil novecentos e noventa e um centésimos de milésimos de centavos), na Data de Emissão;
<u>"Valor Nominal Unitário 274ª Série"</u>	R\$8.257,62823 (oito mil, duzentos e cinquenta e sete reais e sessenta e dois mil oitocentos e vinte e três centésimos de milésimos de centavos), na Data de Emissão; e
<u>"Valor Nominal Unitário Atualizado"</u>	O Valor Nominal Unitário de cada CRI atualizado monetariamente pela Atualização Monetária.

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados

pelas CCI, aos CRI da presente Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. Valor Nominal: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários de sua titularidade, com valor global de R\$25.698.411,46 (vinte e cinco milhões, seiscentos e noventa e oito mil, quatrocentos e onze reais e quarenta e seis centavos), referentes aos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, são representados pelas CCI, emitidas pela Cedente sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04, as quais encontram-se descritas no Contrato de Cessão.

2.2.2. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §§ 4º e 5º, da Lei nº 10.931/04.

2.2.3. O Regime Fiduciário instituído pela Emissora, por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

2.3. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representam, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão, na forma e condições estabelecidas na Cláusula Terceira do Contrato de Cessão.

2.4. Titularidade dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

2.5. Garantias da Operação. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes Garantias:

2.5.1. Coobrigação: Nos termos do artigo 296 do Código Civil, a Cedente responderá de forma solidária, pela solvência das Locatárias, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários objeto da cessão de créditos, sem prejuízo das demais obrigações da Cedente previstas neste instrumento ("Coobrigação").

2.5.1.1. Em razão da Coobrigação, a Cedente estará obrigada a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para a cobrança dos Créditos Imobiliários, respondendo solidariamente entre si e entre as Locatárias em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários e de toda e qualquer penalidade advinda do descumprimento das condições estabelecidas no Contrato de Cessão.

2.5.1.2. Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Coobrigação mediante depósito na conta do Patrimônio Separado, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades, presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, até 5 (cinco) dias corridos ao recebimento de qualquer notificação ou comunicação enviada pela

Emissora neste sentido, observado que, mensalmente, a Emissora poderá se utilizar do Fundo de Reserva para exercer a referida Coobrigação.

2.5.1.3. Na eventual existência de sobejo de aluguéis, por intermédio de uma ação revisional, após pagamento dos CRI, este sobejo deverá ser devolvido para a Cedente.

2.5.1.4. Na insuficiência de aluguéis decorrentes dos Contratos de Locação Vigentes, entrará em vigor o Contrato de Locação Complementar e, caso os valores devidos não sejam pagos via tal Contrato de Locação Complementar, será executada a Fiança, nos termos da Cláusula 2.5.2 abaixo.

2.5.2. Fiança: Nos termos do Contrato de Cessão, o Fiador outorgou fiança, assumindo-se como fiador, em caráter solidário com a Cedente, sem quaisquer benefícios de ordem, quanto ao adimplemento das Obrigações Garantidas, e renunciando expressamente aos direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil Brasileiro e artigos 130 e 794 no Código de Processo Civil Brasileiro ("Fiança").

2.5.2.1. A Fiança deve ser honrada, impreterivelmente, até o 1º (primeiro) Dia Útil, após a ciência do Fiador, sobre o inadimplemento das Obrigações Garantidas, observado o disposto no Contrato de Cessão.

2.5.3. Alienação Fiduciária de Imóveis: Será constituída alienação fiduciária das Unidades, pela Cedente em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis celebrado, nesta data, entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.

2.5.3.1. A Alienação Fiduciária de Imóveis será outorgada em caráter irrevogável e irretroatável e entrará em vigor na data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e dos seus registros no(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis competente(s), sendo, a partir da referida data, válida em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o cumprimento total das Obrigações Garantidas.

2.5.3.2. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverá conter (i) o valor do principal da dívida; (ii) o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário; (iii) a taxa de juros e os encargos incidentes; (iv) a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição; (v) a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária; (vi) a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão; e (vii) a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27 da Lei nº 9.514/97.

2.5.4. Fundo de Despesas: Conforme previsto no item 3.1.1. do Contrato de Cessão, parte do Valor da Cessão ficará retido na Conta Centralizadora, que estará afetada ao Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Despesas, no montante de R\$68.221,01 (sessenta e oito mil, duzentos e vinte e um reais e um

centavo), que equivale à estimativa e projeção dos próximos 12 (doze) meses das despesas recorrentes previstas no item 12.4 abaixo.

2.5.4.1. O valor mínimo do Fundo de Despesas será de R\$30.000,00 (trinta mil reais), corrigidos anualmente pelo IPCA/IBGE desde Data de Emissão (“Reserva Mínima”).

2.5.4.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos dos Fundos de Despesa, considerados de forma conjunta, venham a ser inferiores à Reserva Mínima, a Cedente estará obrigada a recompor o Fundo de Despesa de forma a atingir, pelo menos, a Reserva Mínima, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

2.5.4.3. A recomposição do Fundo de Despesas pela Cedente dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, informando o montante que a Cedente deverá recompor, o qual deverá ser transferido pela Cedente para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação.

2.5.4.4. Caso a Cedente não arque, no prazo indicado, com os pagamentos devidos, e o montante existente no Fundo de Despesas seja insuficiente para arcar com as Despesas ordinárias previstas no item 12.4 abaixo, estas serão pagas pela Emissora, de forma proporcional, com recursos do Patrimônio Separado, sem prejuízo de posterior reembolso pela Cedente.

2.5.5. Fundo de Reserva: Conforme previsto no Contrato de Cessão, parte do Valor da Cessão ficará retido na Conta Centralizadora, que estará afetada para o Patrimônio Separado dos CRI, para a constituição de um fundo de reserva (“Fundo de Reserva”), no montante equivalente a, no mínimo, a próxima parcela de amortização e juros (PMT) dos CRI, correspondente a R\$ 190.810,65 (cento e noventa mil, oitocentos e dez reais e sessenta e cinco centavos) ao longo dos primeiros 12 (doze) meses, sendo que o Fundo de Reserva será utilizado para pagamento (i) dos custos decorrentes da Cláusula 2.7; e (iv) de quaisquer Despesas extraordinárias decorrentes dos CRI.

2.5.5.1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva, considerados de forma conjunta, venham a ser inferiores à próxima parcela de amortização e juros (PMT) dos CRI, a Cedente estará obrigada a recompor o Fundo de Reserva, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

2.5.5.2. A recomposição do Fundo de Reserva pela Cedente, na forma prevista no item 2.5.5.1. acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, informando o montante que a Cedente deverá recompor, o qual deverá ser transferido pela Cedente para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação.

2.5.6. Execução das Garantias: As Garantias serão excutidas, tantas vezes quantas forem necessárias, respeitados os procedimentos específicos previstos nos respectivos instrumentos que as formalizam.

2.6. Renúncia, alteração e substituição de Créditos Imobiliários: Conforme estabelecido no Contrato de Locação Complementar, a eficácia e a vigência da locação prevista no referido instrumento, em relação a cada uma das Unidades, isoladamente consideradas, estão condicionadas, cumulativamente, (a) à rescisão, à resilição, à não renovação ou ao término de quaisquer dos Contratos de Locação Vigentes; e (b) à vacância da respectiva Unidade por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias ("Condição Suspensiva"), a ser apurada no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês de janeiro de cada ano a partir de 2021 ("Data de Verificação da Condição Suspensiva").

2.6.1. (a) A Emissora deverá verificar mensalmente com relação a quais Unidades foi implementada a Condição Suspensiva; e (b) o Contrato de Locação Complementar passará a vigorar com relação às Unidades para as quais tenha sido verificada a Condição Suspensiva, nos termos do referido instrumento. Para fins de clareza, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da Data de Verificação da Condição Suspensiva, a Cedente informará à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, acerca do início da eficácia do Contrato de Locação Complementar, incluindo a identificação da respectiva Unidade objeto da locação.

2.6.2. Sem prejuízo do quanto disposto acima, a Cedente terá a faculdade de, a qualquer tempo, a seu critério, apurar antecipadamente a ocorrência da Condição Suspensiva com relação às Unidades, e a data da referida apuração será considerada uma Data de Verificação da Condição Suspensiva. Nessa hipótese, a partir do mês imediatamente subsequente, a Nova Locatária passará a ser a principal responsável, perante a Emissora, pelo pagamento dos aluguéis relativos às Unidades com relação às quais tenha sido verificada a Condição Suspensiva, nos termos do Contrato de Locação Complementar.

2.6.3. Até a quitação integral dos CRI, o exercício de direitos em caso de litígio e/ou de cobrança, extrajudicial ou judicial, em face da Nova Locatária, será realizado exclusivamente pela Emissora, em razão de os direitos do locador, no Contrato de Locação Complementar, terem sido estipulados em favor da Emissora, na qualidade de titular dos créditos dele decorrentes.

2.6.4. Exceto em relação ao Contrato de Locação Complementar e sua vigência com relação às Unidades para as quais tenha sido verificada a Condição Suspensiva, dependerá de prévia aprovação, em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, qualquer outra substituição do lastro dos CRI, incluindo, sem limitação, a nova locação, pela Cedente, das Unidades Disponíveis para terceiros ("Locatários Futuros"), mediante a celebração dos respectivos novos Contratos de Locação, com a consequente substituição do lastro dos CRI, devendo ainda serem observadas as condições previstas no item 2.1.1.1. do Contrato de Locação Complementar.

2.6.5. A substituição do lastro dos CRI em decorrência de Locatários Futuros, conforme mencionada no item 2.6.4. acima, deverá observar cumulativamente as seguintes condições:

- (i) Apresentação pela Cedente à Emissora das seguintes certidões emitidas em nome do Locatário Futuro: (a) Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN); e (b) Certidão Expedida

pela Caixa Econômica Federal, com relação a débitos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS;

(ii) Os contratos de locação com Locatários Futuros deverão prever: (a) a autorização prévia para a cessão dos respectivos direitos de crédito à Emissora, pelo prazo da Emissão e liquidação dos CRI ou do novo contrato de locação (o que for menor), dando instruções para que qualquer pagamento devido seja feito diretamente na Conta Centralizadora de titularidade da Emissora; (b) cláusula de reajuste anual do valor do aluguel pela variação acumulada positiva do INPC/IBGE, IPC-FIPE, IGP-M/FGV, IGP-DI/FGV ou IPCA/IBGE; e (c) pagamento ou reembolso, pelo Locatário Futuro, de prêmio de seguro patrimonial; e

(iii) Apresentação de parecer de assessor legal atestando os subitens (a) e (c) do item (ii) acima;

2.6.6. A Cedente obriga-se, após o pagamento do Valor da Cessão, a: (i) submeter previamente, à aprovação em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, qualquer proposta de alteração ou modificação dos Contratos de Locação ("Alteração aos Contratos de Locação"); e (ii) não permitir a compensação ou outra forma de pagamento distinta da prevista nos Contratos de Locação.

2.6.7. No caso de Alteração aos Contratos de Locação e/ou substituição do lastro dos CRI, na forma disposta nas Cláusulas 2.6.6 e 2.6.4 acima, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil de janeiro de cada ano a contar da data de assinatura do Contrato de Cessão, deverão ser observadas os seguintes procedimentos, às expensas da Cedente: (i) a Emissora e a Instituição Custodiante aditarão a Escritura de Emissão de CCI, conforme modelo constante na referida escritura; (ii) a Emissora e o Agente Fiduciário aditarão este Termo de Securitização, de forma a atualizar os termos e condições dos Créditos Imobiliários; e (iii) a Cedente, a Emissora e o Fiador aditarão o Contrato de Cessão, na forma do Anexo III ao Contrato de Cessão, devendo encaminhar ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia digital do referido aditamento. Caso inexistam Alterações aos Contratos de Locação e/ou substituição do lastro dos CRI no período compreendido entre a data de assinatura do Contrato de Cessão e a primeira data de aditamento prevista neste item acima ou, ainda, entre as datas dos respectivos aditamentos nos períodos subsequentes, a Cedente se obriga a encaminhar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados das datas pré-estabelecidas neste item 2.6.7, à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, declaração informando este fato, o que acarretará a desobrigação pelas Partes em proceder com os aditamentos dos contratos em comento na referida data.

2.6.8. A Cedente se obriga a, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis contados da celebração do(s) aditamento(s) ao Contrato de Cessão nos termos da Cláusula 2.6.7 acima, providenciar o seu respectivo registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos do domicílio das Partes. A Cedente deverá entregar à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção dos referidos registros dos aditamentos ao Contrato de Cessão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, as evidências do cumprimento de todas as obrigações mencionadas nesta cláusula.

2.6.9. Caso a Nova Locatária venha a sublocar as Unidades Disponíveis após a vigência do Contrato de Locação Complementar, nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente e o Feador obrigaram-se a fazer com que os direitos creditórios oriundos dos aluguéis devidos em razão da sublocação sejam cedidos fiduciariamente à Emissora em garantia das Obrigações Garantidas em até 03 (três) meses contados da data da sublocação.

2.6.10. Todos os custos e encargos decorrentes da locação das Unidades e/ou das Unidades Disponíveis a terceiros, da celebração dos aditamentos ao respectivo Contrato de Locação, ao Contrato de Cessão e aos demais Documentos da Operação, incluindo a emissão das novas CCI, deverão ser arcados exclusivamente pela Cedente, incluindo, sem limitação, os honorários razoáveis de advogados a serem contratados pela Emissora, mediante prévia e expressa anuência da Cedente, para assessorá-la na elaboração e negociação dos respectivos documentos (se necessário), custos de registros, averbações e emolumentos de cartórios.

2.7. Seguros: Nos termos dos Contratos de Locação, os respectivos locatários se obrigaram a obter seguros patrimonial contra incêndio e danos no Imóvel em que estão localizadas as Unidades ("Seguro"), bem como se obrigaram a apresentar fiança bancária ("Fiança Bancária").

2.7.1. Quando da renovação do Seguro atualmente vigente para as Unidades, bem como para renovações posteriores, a Cedente obriga-se a apresentar à Emissora e ao Agente Fiduciário as apólices contratadas pelos locatários dos Contratos de Locação, bem como a Fiança Bancária, sendo renováveis em conformidade com as diretrizes previstas nos Contratos de Locação.

2.8. Aprovação da Emissão dos CRI: A presente Emissão foi aprovada, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 1º de novembro de 2018, registrada na JUCESP em 22 de novembro de 2018 sob nº 541.253/18-9 e publicada no Diário Comércio e Indústria ("DCI"), em 28 de novembro de 2018 e no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP") em 28 de novembro de 2018, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16 do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite de R\$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive já considerando os referidos CRI, não atingiu este limite.

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

- (i) Emissor das CCI: Emissora;
- (ii) Devedores dos Créditos Imobiliários: (a) Locatárias Atuais, as quais, na Data de Emissão, são (a.i) Associação Congregação de Santa Catarina – Casa de Saúde São José e (a.ii) Barbosa, Müssnich & Aragão; e (b) a Nova Locatária, que, na Data de Emissão, é o Feador;

- (iii) Imóveis a que estejam vinculados: Fração ideal equivalente a 30% (trinta por cento) do Imóvel em que as Unidades estão localizadas, conforme descrito no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (iv) Cartório de Registro de Imóveis em que o Imóvel está registrado: Cartórios de Registro de Imóveis indicados no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (v) Matrícula do Imóvel: Matrícula indicada no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (vi) Situação do Registro: A construção das Unidades está devidamente averbada na matrícula do Imóvel, conforme descrição inicial da matrícula, bem como Av.9, da matrícula 64.444, do 3º RGI do Rio de Janeiro/RJ;
- (vii) Habite-se: O Imóvel possui Habite-se referente ao empreendimento, nos termos (i) do Habite-se de 27.4.1972, e (ii) de Certidão de Aceitação nº 22/0146/2016, de 12.4.2016;
- (viii) Regime de Incorporação: O Imóvel não está sob o regime de incorporação imobiliária; e
- (ix) Valor dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$25.698.411,46 (vinte e cinco milhões, seiscentos e noventa e oito mil, quatrocentos e onze reais e quarenta e seis centavos).

3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

Emissão/Série	1ª Emissão - Série 273ª	1ª Emissão - Série 274ª
Quantidade de CRI:	1.000 (um mil), observado que a quantidade de CRI poderá ser reduzida, tendo em vista que a Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que, até o final do prazo máximo de colocação, haja subscrição e integralização de CRI em quantidade equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo da Emissão;	1.000 (um mil), observado que a quantidade de CRI poderá ser reduzida, tendo em vista que a Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que, até o final do prazo máximo de colocação, haja subscrição e integralização de CRI em quantidade equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo da Emissão;
Valor Global da Emissão:	R\$10.948.729,91 (dez milhões, novecentos e quarenta e oito mil, setecentos e vinte e nove reais e noventa e um centavos), na Data de Emissão, observado que o Valor Global da Emissão poderá ser reduzido, tendo em vista que a Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que, até o final do prazo máximo de colocação, haja subscrição e integralização de CRI em quantidade equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo da Emissão;	R\$8.257.628,23 (oito milhões, duzentos e cinquenta e sete mil, seiscentos e vinte e oito reais e vinte e três centavos), na Data de Emissão, observado que o Valor Global da Emissão poderá ser reduzido, tendo em vista que a Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que, até o final do prazo máximo de colocação, haja subscrição e integralização de CRI em quantidade equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo da Emissão;

Valor Nominal Unitário:	R\$10.948,72991 (dez mil, novecentos e quarenta e oito reais e setenta e dois mil novecentos e noventa e um centésimos de milésimos de centavos), na Data de Emissão;	R\$8.257,62823 (oito mil, duzentos e cinquenta e sete reais e sessenta e dois mil oitocentos e vinte e três centésimos de milésimos de centavos), na Data de Emissão;
Atualização Monetária:	Atualização pela variação anual do IPCA, calculada nos termos da Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;	Atualização pela variação anual do IPCA, calculada nos termos da Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
Juros Remuneratórios:	5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme previsto nos termos da Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização;	5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme previsto nos termos da Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização;
Periodicidade de Pagamento do Valor Nominal Unitário e Juros Remuneratórios:	Mensal, sendo que o primeiro pagamento será realizado em 15 de abril de 2020 e os demais conforme tabela constante no <u>Anexo I</u> , sendo o último pagamento na Data de Vencimento dos CRI;	Mensal, sendo que o primeiro pagamento será realizado em 15 de abril de 2020 e os demais conforme tabela constante no <u>Anexo I</u> , sendo o último pagamento na Data de Vencimento dos CRI;
Encargos Moratórios:	Equivalente à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor de débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito à atualização monetária pelo IPCA;	Equivalente à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor de débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito à atualização monetária pelo IPCA;
Data de Emissão:	11 de março de 2020;	11 de março de 2020;
Local de Emissão:	São Paulo, SP;	São Paulo, SP;
Prazo total:	3.656 (três mil, seiscentos e cinquenta e seis) dias, entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento dos CRI;	3.656 (três mil, seiscentos e cinquenta e seis) dias, entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento dos CRI;
Data de Vencimento dos CRI:	15 de março de 2030;	15 de março de 2030;
Taxa de Amortização:	De acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do <u>Anexo I</u> deste Termo de Securitização;	De acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do <u>Anexo I</u> deste Termo de Securitização;
Garantia Flutuante:	Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;	Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
Garantias dos Créditos Imobiliários:	(i) Coobrigação; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas;	(i) Coobrigação; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas;
Subordinação:	Não há;	Não há;
Coobrigação da Emissora e/ou de terceiros:	Há Coobrigação da Cedente;	Há Coobrigação da Cedente;
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e	B3;	B3;

Liquidação Financeira:		
Prêmio:	Conforme item 6.1.5 deste Termo de Securitização;	Conforme item 6.1.5 deste Termo de Securitização;
Lastro:	30% (trinta por cento) da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI 273;	30% (trinta por cento) da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI 274;
Riscos:	Conforme Cláusula Décima Sexta deste Termo de Securitização;	Conforme Cláusula Décima Sexta deste Termo de Securitização;
Classificação de Risco:	Não há; e	Não há; e
Cross Default:	Sim, com a 274ª Série.	Sim, com a 273ª Série.

3.2. Depósito de Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário por meio do MDA e CETIP21, respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

3.3. ANBIMA: A Oferta Restrita será realizada no âmbito da Instrução CVM nº 476/09 e sem a utilização de prospecto, devendo ser registrada perante a ANBIMA, nos termos do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas" ("Código ANBIMA"), no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da data do envio do comunicado de encerramento da Oferta Restrita à CVM.

3.3.1. Por se tratar de oferta para a distribuição pública com esforços restritos, a Oferta Restrita será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA, nos termos do Artigo 4º, Parágrafo Único, do Código ANBIMA.

3.4. Forma de Distribuição dos CRI: A distribuição pública com esforços restritos de CRI será realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será realizada diretamente pela própria Securitizadora, na qualidade de Coordenador Líder, em regime de melhores esforços de colocação, observado que a Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja colocação equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo da Emissão, observado o disposto na Cláusula 3.4.6 abaixo; e (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.

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

3.4.2. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo os mesmos fornecerem, por escrito, declaração atestando que: (i) estão cientes que a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; (ii) estarem cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09, e observada a Cláusula 3.4.3 abaixo; e (iii) são Investidores

Profissionais, nos termos definidos neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

3.4.3. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários por Investidores Qualificados completados 18 (dezoito) meses do encerramento da distribuição, exceto caso a negociação se dê entre os Titulares dos CRI, ou caso o Titular dos CRI aliene todos os CRI subscritos para um único investidor.

3.4.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, o início da Oferta Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados da primeira procura a potenciais Investidores.

3.4.5. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta Restrita dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores.

3.4.6. A Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI em montante equivalente ao Montante Mínimo da Emissão, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta Restrita serão cancelados pela Emissora ("Distribuição Parcial").

3.4.6.1. Caso, ao final do Prazo Máximo de Colocação, a quantidade de CRI subscrita e integralizada no âmbito da Oferta Restrita seja inferior ao necessário para atingir o Valor Global da Emissão, porém superior ao Montante Mínimo da Emissão, os Documentos da Operação, conforme aplicável, serão ajustados apenas para refletir a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada, conforme o caso, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral, sendo os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta Restrita cancelados pela Emissora.

3.4.6.2. Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, o Investidor poderá, no ato de aceitação da Oferta Restrita, condicionar sua adesão a que haja distribuição (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta Restrita, definida conforme critério do próprio Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Emissão. No caso do item (ii) desta Cláusula, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta Restrita, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos. Para os fins desta Cláusula, entende-se como CRI efetivamente distribuídos todos os CRI objeto de subscrição ou aquisição, conforme o caso, inclusive aqueles sujeitos às condições previstas nos itens acima.

3.4.6.3. Na hipótese de, ao final do Prazo Máximo de Colocação, serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior ao Montante Mínimo da Emissão, a Oferta Restrita será cancelada, devendo os valores eventualmente subscritos e integralizados pelos Investidores Profissionais serem devolvidos em até 3 (três) Dias Úteis contados do cancelamento.

3.4.6.4. A verificação do atingimento do Montante Mínimo da Emissão será realizada pelo Coordenador Líder ao final do Prazo Máximo de Colocação.

3.4.7. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/04, seguem como Anexo II e Anexo III ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

3.4.8. Em atendimento aos requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 414/04, a Securitizadora declara que atende à regulamentação relacionada (i) ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; (ii) ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; (iii) à identificação, ao cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, a Securitizadora atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos Capítulos III, VII e VIII da Instrução CVM nº 505/11, na Instrução CVM nº 539/13 e na Instrução CVM nº 301/99.

3.4.9. O Coordenador Líder reserva-se o direito de convidar outras instituições financeiras de primeira linha autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, para participar da Emissão ("Participante(s) Especial(is)"). Tal decisão não implicará em qualquer ônus ou pagamento de comissões e despesas adicionais, de qualquer espécie, pela Cedente perante o Coordenador Líder ou perante qualquer Participante Especial, além daquelas descritas na Cláusula 14.1 abaixo.

3.4.10. A decisão sobre a participação de cada Participante Especial é de responsabilidade individual e exclusiva de cada Participante Especial, com base no seu entendimento e/ou de seus assessores legais, em relação a todos os aspectos relacionados à operação, tais como aprovação de crédito, estrutura da operação, garantias e documentação utilizada. Não há qualquer vínculo de solidariedade ou coobrigação entre o Coordenador Líder perante a Cedente, ficando cada um responsável pelos respectivos atos e omissões.

3.4.11. A adesão dos Participantes Especiais à Oferta Restrita se dará mediante celebração de termo de adesão ao presente Termo de Securitização, conforme modelo constante do Anexo VII ao presente ao presente Termo de Securitização.

4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Preço de Subscrição e Forma de Integralização: Os CRI serão integralizados à vista no ato da subscrição, em uma ou mais Datas de Integralização, nos termos acordados no respectivo Boletim de Subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização, sendo permitida a integralização com ágio ou deságio dos CRI. Caso ocorra

integralização dos CRI após a primeira Data de Integralização, o Preço de Integralização será correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido de Juros Remuneratórios, calculados conforme este Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir ocorrer durante esse período.

4.2. Destinação dos Recursos pela Emissora: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, desde que observado o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, nos termos do item 3.3 do Contrato de Cessão.

5. REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E SALDO DEVEDOR DOS CRI

5.1. Atualização Monetária dos CRI.

5.1.1. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente, em cada Data de Atualização Anual, pela variação anual acumulada do IPCA ("Atualização Monetária"), a partir da primeira Data de Integralização, calculada de forma *pro rata temporis* por dias corridos, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde,

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

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, após incorporação de Juros Remuneratórios e Atualização Monetária a cada período, ou pagamento de amortização, se houver, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}, \text{ onde:}$$

(i) Onde, com referência ao CRI 273:

NI_n = valor do número-índice do IPCA relativo ao mês de dezembro do ano imediatamente anterior à Data de Atualização Anual, o qual é atualmente divulgado no mês de janeiro, sendo que, por exemplo, para a primeira Atualização Monetária, em 15 de fevereiro de 2021, NI_n será o número-índice do IPCA relativo ao mês de dezembro de 2020.

NI_0 = valor do número-índice do IPCA relativo ao mês de dezembro do ano imediatamente anterior ao ano a que se refere NI_n , sendo que, por exemplo, para a primeira Atualização Monetária, em 15 de fevereiro de 2021, NI_0 será o número-índice do IPCA relativo ao mês de dezembro de 2019.

(ii) Onde, com referência ao CRI 274:

NI_n = valor do número-índice do IPCA relativo ao mês de junho do ano da Data de Atualização Anual, o qual é atualmente divulgado no mês de julho, sendo que, por exemplo, para a primeira Atualização Monetária, em 15 de agosto de 2020, NI_n será o número-índice do IPCA relativo ao mês de junho de 2020.

NI_0 = valor do número-índice do IPCA relativo ao mês de junho do ano imediatamente anterior à Data de Atualização Anual, sendo que, por exemplo, para a primeira Atualização Monetária, em 15 de agosto de 2020, NI_0 será o número-índice do IPCA relativo ao mês de junho de 2019.

O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo. O fator "C" será acumulado pelo critério de dias corridos existentes entre as Datas de Atualização Anual.

O fator "C" será acumulado mensalmente pelo critério de dias corridos existentes entre as Datas de Pagamento dos CRI em cada mês.

No período entre a primeira Data de Integralização e a próxima Data de Atualização Anual dos CRI, a variação acumulada do IPCA desde o dia 15 (quinze) do mês a que se refere NI_0 até a Data de Integralização do CRI será distribuída entre a Data de Integralização e a primeira Data de Atualização Anual, pelo critério de dias corridos entre tais datas, de modo que na primeira Data de Atualização Anual a variação acumulada do IPCA corresponda a $NI_{Dez2020}/NI_{Dez2019}$ para o CRI 273 e corresponda a $NI_{Jun2020}/NI_{Jun2019}$ para o CRI 274.

5.1.2. Observado o disposto na Cláusula 5.1.5 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Cedente, a Emissora e os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior do IPCA.

5.1.3. Em caso de indisponibilidade do IPCA após 10 (dez) dias da data esperada para sua apuração, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade legal de aplicação aos CRI ou por determinação judicial, será utilizado, em sua substituição, seu substituto legal. Na falta do substituto legal, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de 4 (quatro) Dias Úteis a contar do respectivo evento ou do fim do prazo de 10 (dez) dias mencionado acima, conforme o caso, convocar Assembleia Geral, nos termos previstos neste Termo de Securitização, para

escolha de novo índice, em comum acordo com a Emissora e a Cedente. Caso (i) não haja acordo entre os Titulares dos CRI representando 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, a Emissora e a Cedente em relação ao novo índice a ser utilizado; ou (ii) não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Geral, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI no prazo de até 32 (trinta e dois) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Geral, ou contados da data em que referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI deveria ter ocorrido, pelo respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate. Nesta alternativa, com a finalidade de apurar-se a Atualização Monetária com relação aos CRI a serem resgatados, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

5.1.4. Não obstante o disposto na Cláusula 5.1.2 acima, caso o IPCA venha a ser divulgado ou volte a ser aplicável aos CRI antes da realização da Assembleia Geral, a referida Assembleia Geral não será mais realizada e o IPCA então divulgado, a partir da respectiva data de referência, será empregado para o cálculo da Atualização Monetária, não sendo devida nenhuma compensação entre a Cedente, Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável inicialmente.

5.2. Remuneração.

5.2.1. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirá a Remuneração.

5.2.2. A Remuneração será calculada sob o regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J= Valor unitário da Remuneração devida, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima;

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

$$Fatorjuros = \left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

taxa = 5,5 (cinco inteiros e cinco décimos);

DP = número de Dias Úteis entre: **(i)** a primeira Data de Integralização dos CRI; ou **(ii)** a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

5.3. Amortização Programada dos CRI.

5.3.1. Ressalvadas as hipóteses de liquidação antecipada decorrente de Resgate Antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado mensalmente, sendo a primeira amortização realizada em 15 de abril de 2020 e a última na Data de Vencimento dos CRI, conforme datas de amortização constantes da tabela prevista no Anexo I deste Termo de Securitização, e sendo o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI calculado nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pela Emissora:

$$A_{ai} = VNa \times T_{ai}$$

onde:

A_{ai} = Valor unitário da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

T_{ai} = Taxa de amortização da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, informada com 6 (seis) casas decimais, conforme os percentuais informados no Anexo I deste Termo de Securitização.

5.3.2. Observado o disposto neste Termo de Securitização, a Emissora efetuará os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI conforme Datas de Pagamento dos CRI descritas no Anexo I.

5.4. Pagamento da Remuneração dos CRI.

5.4.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, a Remuneração será paga mensalmente, conforme datas de pagamento listadas no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2020 e o último na Data de Vencimento dos CRI.

5.5. Cálculo do Saldo Devedor dos CRI: O valor unitário do Saldo Devedor dos CRI será calculado somando-se (i) o valor presente das parcelas de pagamento vincendas anteriores à data da próxima Atualização Monetária (VP1) ao (ii) valor presente das parcelas de pagamento vincendas a partir da data da próxima Atualização Monetária (inclusive) (VP2), utilizando-se o fator de atualização monetária "C" pro-rata por dias corridos, desde a Data de Integralização até a data do cálculo. O Saldo Devedor dos CRI será apurado conforme fórmulas a seguir:

$$SD = VP1 + VP2$$

$$VP1 = \sum \left[\left(\frac{PGA_i}{\left[(1+i)^{\frac{di}{252}} \right]} \right) \right]$$

$$VP2 = \sum \left[\left(\frac{PGA_f}{\left[(1+i)^{\frac{df}{252}} \right]} \right) \right]$$

$$PGA_f = PGA * C$$

Onde:

PGA_i: valor de cada parcela "i" anteriores à data da próxima Atualização Monetária.

i: 5,50%

di: número de Dias Úteis entre a data de cálculo do Saldo Devedor dos CRI e a data de vencimento de cada parcela "PGA_i".

PGA_f: valor de cada parcela "f" a partir da data da próxima Atualização Monetária (inclusive), atualizada monetariamente pro-rata dia até a data de cálculo do Saldo Devedor dos CRI.

df: número de Dias Úteis entre a data de cálculo do Saldo Devedor dos CRI e a data de vencimento de cada parcela "PGA_f".

5.6. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito deste Termo de Securitização), até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.6.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo, mínimo, de 5 (cinco) Dias Úteis entre o recebimento **(i)** dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI pela Emissora; e **(ii)** o pagamento das obrigações da Emissora referentes aos CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, com exceção da Data de Vencimento dos CRI.

6. RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, E EVENTOS DE INDENIZAÇÃO

6.1. Resgate Antecipado: A Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória indicados no item 6.2 do Contrato de Cessão; (ii) ocorrência de Recompra Facultativa, nos termos da Cláusula 6.4 abaixo; ou (iii) caso não haja acordo sobre

o novo índice a ser utilizado em substituição ao IPCA entre os Titulares dos CRI, a Emissora e a Cedente, ou caso não seja realizada a Assembleia Geral na qual tal matéria seria deliberada por qualquer motivo, nos termos da Cláusula 5.1.3 acima ("Resgate Antecipado").

6.1.1. A Cedente se obrigou a informar a Emissora sobre a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória, de forma imediata, mas em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ocorrência (ou da data em que tiver conhecimento da ocorrência, conforme o caso) de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória.

6.1.2. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação da Cedente sobre a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória, ou da data em que tomar ciência da ocorrência dos referidos eventos, para deliberar a respeito da obrigação de a Cedente recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("Recompra Compulsória"). Caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI mencionada neste item não seja instalada por falta de quórum, em primeira e segunda convocação, observados os quóruns de instalação previstos neste Termo de Securitização, ou não haja deliberação por Assembleia Geral de Titulares dos CRI por qualquer outro motivo, a Cedente não ficará obrigada a realizar a Recompra Compulsória e os CRI não serão objeto de Resgate Antecipado.

6.1.3. Deliberada a Recompra Compulsória em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a Cedente deverá pagar à Emissora o valor equivalente ao Saldo Devedor dos CRI, calculado na forma do item 5.2 acima ("Valor de Recompra Compulsória"), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Assembleia Geral de Titulares dos CRI que declarar a obrigação de Recompra Compulsória, independentemente da quantidade ou do valor dos Créditos Imobiliários.

6.1.4. Caso seja verificada a ocorrência das hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI previstas na Cláusula 6.1 acima, observada ainda a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 6.1.2 acima, conforme aplicável, e o disposto na Cláusula 6.1.5 abaixo, será devido aos Titulares dos CRI valor equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, de eventuais Despesas do respectivo Patrimônio Separado e eventuais Encargos Moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação.

6.1.5. Exceto na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no subitem (ii) da Cláusula 6.1 acima, restrita exclusivamente à Recompra Facultativa realizada nos termos da Cláusula 6.4.3 abaixo, em todas as demais hipóteses de Resgate Antecipado será devido aos Titulares dos CRI, além dos montantes previstos na Cláusula 6.1.4 acima, prêmio incidente sobre o Saldo Devedor dos CRI na data do respectivo Resgate Antecipado, correspondente a 1% (um por cento) *flat* sobre o Saldo Devedor dos CRI ("Prêmio").

6.1.6. O pagamento do Resgate Antecipado deverá ser realizado na data indicada na comunicação de Resgate Antecipado e será feito observados os procedimentos da B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3.

6.1.7. A B3 deverá ser notificada a respeito da realização do Resgate Antecipado com, no mínimo, 3 (três) dias de antecedência.

6.1.8. Os CRI resgatados pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados pela Emissora.

6.2. Responsabilidade Civil da Cedente pela existência e validade dos Créditos Imobiliários e do Contrato de Cessão: Até a amortização integral dos CRI, a Cedente indenizará a Emissora no Valor da Indenização (abaixo definida), caso ocorra qualquer um dos eventos previstos nos arts. 182 e 295 do Código Civil, bem como qualquer um dos seguintes eventos ("Eventos de Indenização"):

(a) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade do Contrato de Cessão sejam reconhecidas ou declaradas, no todo ou em parte;

(b) caso os Créditos Imobiliários sejam parcial ou integralmente declarados nulos, inexistentes, inexigíveis, inválidos, ineficazes e/ou ilegais;

(c) caso o Contrato de Cessão seja resilido, rescindido ou de qualquer forma resolvidos por culpa ou dolo do Cedente; e/ou

(d) Caso, cumulativamente, (a) seja implementada a Condição Suspensiva; (b) o Contrato de Locação Complementar seja parcial ou integralmente declarado nulo ou inexistente ou, se anulável, não seja devidamente convalidado; e (c) tal invalidação ou declaração de inexistência implique na somatória dos Créditos Imobiliários ser inferior ao Saldo Devedor dos CRI.

6.2.1. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Indenização, a Cedente pagará à Emissora indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao Saldo Devedor dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI devida até a data de pagamento da referida indenização e de eventuais encargos, calculado *pro rata temporis* na forma deste Termo de Securitização ("Valor da Indenização" e "Indenização", respectivamente).

6.2.2. Após o efetivo pagamento da Indenização, a Cedente se sub-rogará à Emissora em todos direitos e obrigações decorrentes ou relacionados aos Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

6.2.3. A Indenização será paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de notificação por escrito a ser enviada pela Emissora, com aviso de recebimento, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Indenização.

6.2.4. A obrigação do pagamento do Valor de Recompra Compulsória exclui a obrigação do pagamento da Indenização e vice-versa.

6.3. Alocação dos riscos de desconstituição do lastro: As hipóteses de Indenização descritas na Cláusula 6.2 acima configuram a assunção, pela Cedente, dos respectivos riscos nela descritos, em benefício da Emissora, de modo que a Cedente obriga-se de forma definitiva, irrevogável e irretroatável a pagar à Emissora os valores devidos, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência.

6.4. Recompra Facultativa: Nos termos do Contrato de Cessão, fica facultado à Cedente realizar, por livre iniciativa, a recompra total dos Créditos Imobiliários pelo Valor da Recompra Facultativa (conforme definido abaixo), observadas as seguintes regras ("Recompra Facultativa"):

(i) a Recompra Facultativa seja comunicada à Emissora com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data do efetivo pagamento ("Notificação de Recompra"); e

(ii) a Recompra Facultativa seja efetuada pelo Saldo Devedor dos CRI, respeitada a Atualização Monetária aqui prevista, conforme valor a ser apresentado pela Emissora previamente ao pagamento, acrescido do Prêmio incidente sobre o Saldo Devedor dos CRI na data do respectivo pagamento da Recompra Facultativa ("Valor de Recompra Facultativa").

6.4.1. Exercida a Recompra Facultativa, mediante o pagamento do respectivo Valor de Recompra Facultativa, acrescido do Prêmio (caso aplicável), a Emissora se obriga, desde logo, a retroceder à Cedente, sem coobrigação, os Créditos Imobiliários adquiridos facultativamente pela Cedente, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, até o 1º (primeiro) Dia Útil seguinte à data de pagamento do Valor de Recompra Facultativa, acrescido do Prêmio (caso aplicável), obrigando-se a tomar todas as providências e formalidades cabíveis para fazer da referida retrocessão boa, firme e valiosa.

6.4.2. Os montantes da Recompra Facultativa depositados na Conta Centralizadora serão utilizados para Resgate Antecipado dos CRI.

6.4.3. Não haverá incidência do Prêmio caso a Recompra Antecipada seja realizada com recursos decorrentes de desapropriação de qualquer uma das Unidades ou de indenização decorrente de Seguro.

6.5. Cross Default: Na ocorrência da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários da CCI 273 e/ou da CCI 274, com conseqüente Resgate Antecipado da respectiva série dos CRI, automaticamente serão vencidas antecipadamente ambas as séries dos CRI, de modo que tanto a 273ª quanto a 274ª séries deverão ser objeto de Resgate Antecipado, nos termos aqui previstos.

7. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, mediante publicação na imprensa, no jornal indicado no item 14.1 abaixo, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se a elaborar um relatório mensal e colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) Dia Útil do mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i) Saldo Devedor dos CRI;
- (ii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI;

- (iii) critério de correção dos CRI;
- (iv) último valor pago aos Titulares dos CRI;
- (v) último valor recebido da Cedente ou da Nova Locatária;
- (vi) valor da amortização programada dos CRI;
- (vii) eventual antecipação dos Créditos Imobiliários;
- (viii) saldo do Fundo de Despesas; e
- (ix) pagamento das Despesas.

7.2.2. Os referidos relatórios mensais serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.3. Responsabilidade da Emissora: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente o Contrato de Cessão, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e os demais Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. Adicionalmente, a Emissora obriga-se a cumprir com as obrigações pecuniárias e não pecuniárias, a ela atribuídas, em razão dos Documentos da Operação.

7.4. Notificação Acerca das Declarações: A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário e os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.5. Divulgação de Informações: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários de sua competência, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia, devendo, ainda, enviar para o Agente Fiduciário o comprovante do envio da notificação para as Locatárias Atuais acerca da celebração do Contrato de Cessão.

7.6. Escriturador e Banco Liquidante: A Emissora se obriga a manter contratada às expensas da Cedente, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação de serviço de Escriturador e Banco Liquidante dos CRI, sendo que o pagamento dos CRI será realizado por meio da Conta Centralizadora.

7.7. Boas Práticas de Mercado: A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 (segmento CETIP UTVM) sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

7.8. Administração dos Créditos Imobiliários: A administração e cobrança dos Créditos Imobiliários será inicialmente exercida pela Emissora ou por terceiro por ela contratado, à

expensas da Cedente, sem qualquer custo ou despesa imputável à Emissora ou aos Titulares dos CRI, cabendo à Emissora, até a integral, plena e eficaz quitação dos CRI:

- (i) monitorar a administração e a cobrança dos Créditos Imobiliários com base nas informações fornecidas pela Cedente, até a respectiva data de vencimento ou do integral pagamento;
- (ii) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários com base nas informações fornecidas pela Cedente, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação e na Escritura de Emissão de CCI;
- (iii) informar imediatamente à Cedente quando tomar conhecimento de qualquer situação de inadimplemento das Locatárias Atuais e/ou da Nova Locatária;
- (iv) inserir as informações relacionadas à execução das tarefas aqui previstas em relatório a ser encaminhado ao Agente Fiduciário, responsável pelo acompanhamento do Patrimônio Separado dos CRI; e
- (v) receber de forma direta e exclusiva todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados pelas Locatárias por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de liquidação antecipada dos débitos ou de eventual indenização, sendo-lhe vedada a concessão de quaisquer descontos e/ou renúncia de quaisquer direitos sem a expressa anuência da Cedente.

7.8.1. Caso receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, a Cedente se obrigou a repassar tais recursos para a Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento.

7.8.2. Não obstante o disposto no item 7.8 acima, a Cedente deverá transferir a administração e cobrança dos Créditos Imobiliários para a Emissora, em até 30 (trinta) dias após recebimento de notificação neste sentido, caso o serviço de administração dos créditos seja prestado com recorrentes inconsistências comprovadamente apontadas via notificação por mais de 3 (três) meses e tais inconsistências acarretem prejuízos à Emissora.

7.8.3. Na hipótese do item 7.8.2 acima, os custos e despesas adicionais para realização dos serviços de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários incorridos pela Emissora ou qualquer terceiro que venha a ser contratado pela Emissora para realizar tais atividades serão devidos pela Cedente, a qual deverá escolher entre 3 (três) prestadores de serviços indicados pela Emissora.

7.8.4. Caso a Cedente não indique o prestador de serviços de sua preferência em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de apresentação da lista tríplice pela Emissora, então a Emissora (i) estará livre para contratar qualquer dos prestadores de serviço da lista tríplice para realizar os serviços de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários; e (ii) poderá descontar os valores relativos a esta contratação dos valores a que a Cedente faça jus nos termos do Contrato de Cessão.

7.8.5. A Cedente obrigou-se a cooperar com a Emissora para o regular exercício das suas atividades, inclusive, se for o caso, as atividades de administração dos Créditos Imobiliários, prestando as informações e documentos que e lhe sejam razoavelmente solicitados para tal finalidade.

7.9. Instrução CVM nº 476/09: A Emissora obriga-se a cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09, a saber: (i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404/76 e com as regras emitidas pela CVM; (ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM; (iii) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados; (iv) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social; (v) observar as disposições da Instrução CVM nº 358/02, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação; (vi) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM nº 358/02; (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM; e (viii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no item (iv) acima. As informações referidas nos itens (iii), (iv) e (vi) acima deverão ser divulgadas pela Emissora (a) em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos; e (b) em sistema disponibilizado pela entidade administradora de mercados organizados onde os valores mobiliários estão admitidos à negociação.

8. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 9º e 10 da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, correções monetárias, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação e da Conta Centralizadora, vinculados pelo presente Termo de Securitização.

8.2. Separação Patrimonial: Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, correções monetárias, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação e da Conta Centralizadora, estão sob o Regime Fiduciário e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate dos CRI.

8.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

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

8.5. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, e/ou descumprimento de diretriz expressa do Agente Fiduciário.

9. AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da lei, regulamentação e do presente Termo de Securitização, representar os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

9.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse prevista no artigo 5º, da Instrução CVM nº 583/16, conforme disposto na declaração descrita no Anexo III deste Termo de Securitização;
- (vii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (viii) não atua como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora;
- (ix) verificará a regularidade da constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, tendo em vista que, na data de assinatura deste Termo de Securitização, a Alienação Fiduciária de Imóveis não se encontra constituída e exequível, uma vez que deverá ser registrada no competente Cartório de Registro de Imóveis. O prazo para o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis está previsto no respectivo instrumento de garantia, e, após a obtenção e comprovação do respectivo registro no competente cartório, estará efetivamente constituída e exequível a Alienação Fiduciária de Imóveis;

(x) ter analisado diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora e pela Cedente; e

(xi) assegurar e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI de eventuais emissões de CRI realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário.

9.3. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

9.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

(i) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando, mediante documentação disponibilizada pela Securitizadora, a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(ii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

(iii) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

(iv) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nos Documentos da Operação, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(v) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;

(vi) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

(vii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Cedente e, também, da localidade onde se situem as Unidades;

(viii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora e/ou na Cedente;

(ix) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral, através de anúncio publicado, pelo menos por 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;

(x) comparecer à Assembleia Geral a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xi) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora com base nas informações cedidas pela B3 e/ou pelo Escriturador;

(xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiii) comunicar os Titulares dos CRI, no prazo máximo de 07 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas neste Termo de Securitização, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, II da Instrução CVM nº 583/16;

(xiv) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado;

(xv) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração transitória do Patrimônio Separado, nos termos da lei e conforme previsto na cláusula décima deste Termo de Securitização;

(xvi) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(xvii) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, os itens previstos na Instrução CVM nº 583/16; e

(xviii) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Cedente, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das Garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício. Adicionalmente, caso seja necessária a contratação de terceiro especializado para avaliar, reavaliar e/ou, ainda, revisar o valor das Garantias prestadas, conforme o caso, em função de determinações constantes em ofícios ou decisões da CVM ou outras exigências regulamentares, referidos custos serão considerados uma despesa da Cedente (quando a determinação/ofício for referente à Cedente) e/ou do Patrimônio Separado dos CRI em que estejam vinculados (quando a determinação/ofício for referente aos CRI), conforme o caso.

9.4.1. A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

9.4.2. Adicionalmente, no caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça, devendo para tanto: (i) declarar, observadas as condições deste Termo de Securitização, antecipadamente vencidos os CRI e cobrar seu principal e acessórios; (ii) executar as Garantias,

aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Titulares dos CRI; (iii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos; e (iv) representar os Titulares dos CRI em processos de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

9.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, às expensas e na forma do item 3.1.1. e dos itens 8.1 e 8.1.1 do Contrato de Cessão, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização: (i) à título de implantação, a parcela única de R\$3.000,00 (três mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI; e (ii) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, no valor anual de R\$13.000,00 (treze mil reais), devendo a primeira parcela ser descontada, pela Emissora, do pagamento do Valor da Cessão e paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, corrigidas anualmente pelo IPCA. O pagamento dos valores devidos no âmbito deste item 9.5 será acrescido dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário as despesas extraordinárias descritas neste Termo de Securitização.

9.5.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais, com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, prazos de pagamento e Juros Remuneratórios, Recompra Compulsória e/ou Facultativa, integral ou parcial, e/ou liquidação do Patrimônio Separado e, consequentemente, Resgate Antecipado dos CRI e de Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

9.5.2. No caso de inadimplemento da Securitizadora com relação às suas obrigações assumidas neste instrumento, todas as despesas em que o Agente Fiduciário dos CRI venha comprovadamente incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Investidores. Tais despesas incluem os gastos com honorários

advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

9.5.3. A remuneração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente: publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, contatos telefônicos, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, devendo ser pagas ou reembolsadas em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do aviso que lhe for expedido. Caso a Cedente esteja inadimplente com os pagamentos das despesas de sua obrigação e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes para o pagamento das despesas acima, a Emissora poderá notificar os Titulares dos CRI para que realizem o aporte de recursos na Conta Centralizadora, proporcionalmente aos CRI de sua titularidade, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento da referida notificação.

9.5.4. Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Cedente, deverão ser pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.5.5. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário dos CRI e pela Instituição Custodiante a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

9.5.6. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

9.5.7. A remuneração definida nos itens acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

9.5.8. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas nos itens acima, estará sujeita 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 IPCA, a qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

9.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário.

9.7. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (i) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI, ou
- (ii) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

9.7.1. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.7.2. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, devendo o mesmo ser registrado na Instituição Custodiante e comunicado à CVM.

9.8. Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade da Cedente e/ou da Emissora que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado continuarão como de responsabilidade destas e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas pelos Titulares dos CRI judicial ou extrajudicialmente.

10. ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Assunção do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 10.1.3 abaixo, o Agente Fiduciário deverá, imediatamente e de forma transitória, assumir a gestão do Patrimônio Separado, convocando uma Assembleia Geral para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado, nomeando um liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

10.1.1. A Assembleia Geral a que se refere o item 10.1 acima deverá ser convocada, na forma estabelecida no item a seguir, em até 5 (cinco) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 10.1.3 abaixo.

10.1.2. A Assembleia Geral deverá deliberar pela: (i) liquidação do Patrimônio Separado observado o disposto no item 10.1.5 abaixo; (ii) gestão transitória pelo Agente Fiduciário, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira; ou (iii) não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

10.1.3. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não, conforme os itens acima:

- (i) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou
- (ii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora.

10.1.4. Sem prejuízo da assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nos termos do item 10.1 acima, a deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral, desde que correspondam à maioria absoluta dos CRI em Circulação, conforme procedimento de convocação abaixo.

10.1.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

11. DA ASSEMBLEIA GERAL

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

11.1.1. Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, a Emissora se compromete a submeter previamente aos Titulares dos CRI qualquer decisão que necessite ser tomada pela Emissora no âmbito dos Contratos de Locação.

11.2. Competência de Convocação: A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- (i) pela Emissora;
- (ii) pelo Agente Fiduciário;
- (iii) pela CVM; ou
- (iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

11.3. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos e de 8 (oito) dias para segunda convocação, ou no prazo mínimo permitido pela lei, nos jornais de grande circulação, utilizados pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, devendo ser publicado novamente por 3 (três) vezes no caso de uma segunda convocação, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo

menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto no item 11.8 abaixo.

11.3.1. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

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

- (i) ao representante da Emissora;
- (ii) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes que possuírem direito de voto; ou
- (iii) à pessoa designada pela CVM.

11.5. Participação de Terceiros na Assembleia Geral: Sem prejuízo do disposto no item 11.6 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, 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.

11.6. Participação do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

11.7. Direito de Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

11.7.1. Tendo em vista que somente os CRI em Circulação terão direito a voto, fica estabelecido que a quantidade dos CRI que não sejam CRI em Circulação será deduzido do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esses Titulares dos CRI, contudo, o direito de serem convocados e de comparecerem a quaisquer Assembleias Gerais.

11.8. Deliberações da Assembleia Geral: Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, as deliberações serão tomadas (i) em primeira convocação, por Investidores que representem a maioria dos CRI em Circulação, levando em consideração as 2 (duas) Séries; e (ii) em segunda convocação, pela maioria simples dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Geral, levando em consideração as 2 (duas) Séries, desde que superior a 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

11.8.1. As alterações relativas (i) às datas de pagamento dos CRI, (ii) à Remuneração dos CRI; e (iii) ao prazo de vencimento dos CRI serão tomadas (a) em primeira convocação, por Investidores que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e (b) em segunda convocação, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Geral.

11.9. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término o dia 30 de junho de cada ano ("Encerramento do Exercício Social").

11.10. As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o Encerramento do Exercício Social, serão convocadas nos termos do presente Termo de Securitização.

11.11. As demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não apresentem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas, caso a Assembleia Geral convocada para deliberar sua aprovação não seja instalada, em primeira e/ou segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pela Cedente e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

11.12. Regularidade da Assembleia Geral: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

11.13. Assembleia Única: Será realizada uma única Assembleia de Titulares dos CRI, referente à 273ª e à 274ª série da Emissão, justamente por ser considerado um único Patrimônio Separado.

12. DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

12.1. Despesas do Patrimônio Separado: Todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta Restrita e a emissão dos CRI serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, respeitadas as retenções previstas no Contrato de Cessão, nas quais incluem-se as seguintes (em conjunto, "Despesas"):

- (i) todos os emolumentos, taxas e declarações de custódia da B3 (segmento CETIP UTMV) relativos tanto às CCI quanto aos CRI, a serem descontadas, pela Emissora, do pagamento do Valor da Cessão ou pagas diretamente pela Cedente, conforme o caso;
- (ii) remuneração da Emissora pela emissão dos CRI, no valor de R\$ 108.083,05 (cento e oito mil, oitenta e três reais e cinco centavos), a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI. A referida despesa já está acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;
- (iii) remuneração pela administração do Patrimônio Separado, devida à Emissora, no valor mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), corrigido anualmente, pela variação acumulada do IPCA, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, a ser descontada, pela Emissora, do pagamento do Valor da Cessão, e as demais pagas mensalmente por meio do Fundo de Despesas, sendo que tais valores serão computados no âmbito do Valor da Cessão, nos termos do disposto na Cláusula 12.1.1 abaixo, de tal forma que poderão ser descontados do valor remanescente dos Créditos Imobiliários pagos em cada mês, após o pagamento da parcela mensal dos CRI devida pela Emissora. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o

Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) ("Custo de Administração");

(iv) adicionalmente a despesa prevista no item "iii", acima, será devido à Emissora, o valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) por cada Data de Integralização dos CRI, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (exclusive) a ser descontada, pela Emissora, do pagamento do Valor da Cessão. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(v) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante no montante equivalente a R\$ 6.000,00 (seis mil reais) em parcelas anuais, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, na mesma periodicidade dos Créditos Imobiliários, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes. A primeira parcela será devida na primeira Data de Integralização dos CRI e será descontada, pela Emissora, do pagamento do Valor da Cessão, sendo que tais valores serão computados no âmbito do Valor da Cessão, nos termos do disposto na Cláusula 12.1.1 abaixo, de tal forma que as demais parcelas poderão ser descontadas do valor remanescente dos Créditos Imobiliários pagos, após o pagamento da parcela dos CRI devida pela Emissora. O pagamento dos valores será acrescido dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(vi) remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante, (a) pela implantação e registro das CCI, parcela única no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), a ser descontada, pela Emissora, do pagamento do Valor da Cessão e paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, (b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, a remuneração de R\$ 3.000,00 (três mil reais) anuais, devendo a primeira parcela ser descontada, pela Emissora, do pagamento do Valor da Cessão e paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI e as demais nas mesmas data dos anos subsequentes, até a quitação integral dos CRI, nos termos do disposto na Cláusula 12.1.1 abaixo, de tal forma que poderão ser descontados do valor remanescente dos Créditos Imobiliários pagos em cada mês, após o pagamento da parcela mensal dos CRI devida pela Emissora, (c) por eventual aditamento das CCI, será devida parcela única de R\$ 1.000,00 (mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema da B3, corrigidas anualmente pelo IPCA. O pagamento dos valores devidos no âmbito deste subitem "(vi)" será acrescido dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de

Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(vii) remuneração, devida ao Agente Fiduciário (a) a título de implantação a parcela única de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, (b) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, no valor anual de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), devendo a primeira parcela ser descontada, pela Emissora, do pagamento do Valor da Cessão e paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, corrigidas anualmente pelo IPCA, arcadas nos termos do disposto na Cláusula 12.1.1 abaixo. O pagamento dos valores devidos no âmbito desta alínea "(vii)" será acrescido dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento. Adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, as despesas extraordinárias descritas neste Termo de Securitização;

(viii) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão, para fins de ressarcimento de custos com a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da emissão, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de "relatório de horas" à Securitizadora;

(ix) no caso de inadimplemento da Securitizadora com relação às suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, todas as despesas em que o Agente Fiduciário dos CRI venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período

superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência;

(x) a remuneração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário dos CRI, exemplificativamente: publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares de CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, contatos telefônicos, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, devendo ser pagas ou reembolsadas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do aviso que lhe for expedido;

(xi) não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário dos CRI e pela Instituição Custodiante a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente;

(xii) a remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$ 2.880,00 (dois mil, oitocentos e oitenta reais) por ano, a ser pago até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, 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 para a elaboração dos relatórios exigidos pela Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida pela variação acumulada do IPCA desde a primeira integralização dos CRI ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, e será 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 dos CRI, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(xiii) remuneração do Coordenador Líder, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI. A referida despesa já está acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Coordenador Líder, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;

(xiv) remuneração do assessor legal, no valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos

CRI (conforme definida no Termo de Securitização). A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do assessor legal, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;

(xv) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Cedente, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(xvi) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à Assembleia Geral dos Titulares de CRI, bem como despesas relacionadas à estruturação e à distribuição da Oferta Restrita;

(xvii) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação, conforme previsto no Contrato de Cessão;

(xviii) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração; e

(xix) despesas com quaisquer emolumentos relacionados à B3 (segmento CETIP UTMV) e ANBIMA.

12.1.1. Fica a Emissora autorizada a deduzir do Valor da Cessão o montante necessário para fins de pagamento das Despesas *flat*, constituição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, sendo que as despesas recorrentes serão arcadas pelos Créditos Imobiliários em conjunto com o Fundo de Despesas.

12.1.2. Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na Cláusula 12.1 acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

12.2. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as Despesas mencionadas nos itens acima, e caso não sejam pagas pela Cedente, tais Despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, sem prejuízo de seu reembolso pela Cedente e sendo certo que tais Despesas constituem parte das Obrigações Garantidas.

12.3. Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da primeira Data de Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes da integralização dos CRI e/ou de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros dos CRI em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de alocação, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior:

- (i) Despesas;
- (ii) Encargos Moratórios eventualmente incorridos e não pagos;
- (iii) Recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva;
- (iv) Juros Remuneratórios dos CRI; e
- (v) Amortização programada dos CRI, conforme Curva de Pagamento dos CRI.

12.4. Custo de Administração: O Custo de Administração será custeado pela diferença entre o valor dos Créditos Imobiliários depositados na Conta Centralizadora e o valor da parcela do CRI, e, na sua insuficiência, pelo Fundo de Despesas ou pelos recursos do Patrimônio Separado.

12.4.1. O Custo de Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora. Caso os recursos do Fundo de Despesa ou, alternativamente, do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento do Custo de Administração, os Titulares de CRI arcarão com o Custo de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas junto à Cedente após a realização do Patrimônio Separado.

12.5. Despesas adicionais: Quaisquer Despesas não mencionadas no item 12.1 acima, e relacionadas à Emissão e à Oferta Restrita, serão arcadas pela diferença entre o valor dos Créditos Imobiliários depositados na Conta Centralizadora e o valor da parcela do CRI ou pelo Fundo de Despesas, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, desde que necessárias ao exercício pleno de sua função ("Despesas Não-Recorrentes"): (i) 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, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais.

12.6. Reestruturação: Em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos 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/IBGE no período anterior, a ser arcada da forma prevista no item 8.2 do Contrato de Cessão. Tal valor de remuneração adicional estará

limitado a, no máximo R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Também deverão ser arcados da forma prevista no item 8.2 do Contrato de Cessão 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 neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.

12.6.1. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, Remuneração, Data de Vencimento dos CRI, 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 Gerais; e (iii) à rescisão ou a renovação dos Contratos de Locação Vigentes e a necessidade de substituição dos Créditos Imobiliários.

12.7. Reembolso: As Despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas com os recursos disponíveis no Fundo de Despesas, observado que, em nenhuma hipótese, a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

12.8. Execução: Na hipótese de eventual insuficiência de recursos no Fundo de Despesas e também no Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas, a Emissora poderá notificar os Titulares dos CRI para que realizem o aporte de recursos na Conta Centralizadora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento da referida notificação.

12.9. Transferência de recursos à Cedente: Caso, após o pagamento da totalidade dos valores devidos a título de amortização e juros dos CRI e dos custos e Despesas do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos, incluindo seus rendimentos, devem ser restituídos pela Emissora à Cedente, sendo que os créditos na forma de recursos, líquidos de tributos, deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos, líquidos de tributos) pela Emissora na Conta da Cedente, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

12.10. Aporte de Recursos: Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com estas obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais Despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazerem frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento dos Juros Remuneratórios e amortização de principal dos CRI a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas Despesas.

12.11. Em nenhuma circunstância, a Emissora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Cedente, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Emissora. Eventual indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por culpa grave ou dolo da Emissora, conforme o caso,

e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

13. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

13.1. Tratamento Tributário: Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

13.1.1. Pessoas físicas residentes no Brasil: A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) por força do artigo 3º, II, da Lei n.º 11.033/ 2004.

De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB n.º 1.585/2015), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI.

13.1.2. Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil: O tratamento tributário de investimentos em CRI é, via de regra, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:

(a) sujeição dos rendimentos ao Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação:

- (i) até 180 dias, 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento);
- (ii) de 181 a 360 dias, 20% (vinte por cento);
- (iii) de 361 a 720 dias, 17,5% (dezesete vírgula cinco por cento);
- e
- (iv) acima de 720 dias, 15% (quinze por cento).

(b) rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo Imposto de Renda da Pessoa Jurídica "IRPJ") e a base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL") da pessoa jurídica investidora, às alíquotas cabíveis. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração; e

(c) com relação à contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI poderão estar sujeitos à incidência destas contribuições, acaso o beneficiário pessoa jurídica não-financeira apure essas contribuições por meio do regime cumulativo, à alíquota combinada de 3,65% (há discussão quanto à extensão do termo receita bruta indicado no artigo 3º da Lei 9.718/1998, com a

redação dada pela Lei 12.973/2014, bem como diante da revogação do parágrafo 1º desse mesmo artigo legal promovido pela Lei 11.941/2009) e devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota combinada de 4,65%, no caso de o beneficiário pessoa jurídica não-financeira observar o regime de apuração não cumulativo dessas contribuições (conforme previsão do Decreto 8.426/2015).

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

13.1.3. Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil: Os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias específicas do Investidor.

13.1.4. Fundos de investimento constituídos no Brasil: Como regra geral, rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimento brasileiros em decorrência de investimentos que compõem sua carteira não estão sujeitos à tributação.

13.1.5. Residentes ou domiciliados no exterior: Relativamente a investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n.º 4.373/2014):

(i) no caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento);

(ii) no caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a 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, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas. 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 jurisdição com tributação favorecida, 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. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas jurisdições com tributação favorecida os países e jurisdições listados no artigo 1º da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010; e

(iii) independentemente das características do investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio") à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por ato do Poder Executivo Federal.

13.1.6. IOF/TVM: O Imposto sobre Operações Relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/TVM") incide sobre investimentos em CRI à alíquota zero. A alíquota do IOF/TVM pode ser aumentada para até 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao dia, por ato do Poder Executivo Federal.

14. PUBLICIDADE

14.1. Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI serão comunicados sempre por escrito, por meio de aviso publicado, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais serão realizadas, mediante publicação no (a) DOESP, e (b) no jornal "Valor Econômico" ou outro jornal de grande circulação, sendo certo que a Emissora deverá comunicar aos Titulares dos CRI a alteração dos meios de publicação dos atos e decisões relativos aos CRI e, em ambos os casos, encaminhar tais publicações ao Agente Fiduciário e à B3. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo e publicar, no jornal anteriormente utilizado, aviso aos titulares do CRI informando o novo veículo; observando que, caso a regulamentação aplicável em vigor venha a exigir eventuais complementos com relação à inserção das referidas publicações nos sistemas informados pela CVM, a Emissora se compromete a efetuar a divulgação aplicável.

14.1.1. As Despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

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

15. DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro da Instituição Custodiante: O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

16. DOS RISCOS

16.1. Fatores de Risco: 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 Emissora, quanto à Cedente e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento:

RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira tem sido 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.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e das Locatárias 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.

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 brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão

prejudicar as atividades e os resultados da Emissora ou das Locatárias, podendo inclusive afetar adversamente o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo Governo Federal no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

De modo a controlar a inflação e exercer influência sobre outros aspectos da economia, o Governo Federal vem aumentando as taxas de juros e intervindo no mercado de câmbio e agindo para ajustar ou fixar o valor do Real, sendo que essas medidas poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora e as Locatárias, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora e das Locatárias.

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 Emissora e das Locatárias.

Mudanças na economia global e outros mercados emergentes

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI.

Alterações na política monetária e nas taxas de juros podem prejudicar os negócios das Locatárias e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando, por consequência, a capacidade da Emissora de realizar os pagamentos dos CRI

O Governo Federal, por meio do COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de novas elevações das taxas de juros ou não redução, a economia poderá agravar a recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar aumento da recessão, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios das Locatárias e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI.

Além disso, em caso de redução das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades das Locatárias e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Se ocorrer uma retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, incluindo as Locatárias e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e demais valores devidos, conforme previsto no Termo de Securitização.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

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

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97, 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 (dez) anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente vinte anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar

as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA

RISCOS RELATIVOS À EMISSORA

Risco Relacionado ao Registro da CVM

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação a seu registro de companhia aberta, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária e, portanto, sua atividade principal.

Risco Relacionado à Origem de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários.

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

Riscos Relativos à Importância de uma Equipe Qualificada

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

Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Risco da não realização da carteira de ativos

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

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelas Locatárias.

Os CRI são lastreados pelas CCI, as quais representam a totalidade dos Créditos Imobiliários e foram transferidas à Emissora por meio do Contrato de Cessão e vinculadas aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo o Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelas Locatárias, de suas obrigações assumidas nos Contratos de Locação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

Crescimento da Emissora e de seu Capital

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

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos do Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado 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 Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral pelos Titulares dos 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 Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À CEDENTE E ÀS LOCATÁRIAS

Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários

As Locatárias são as únicas responsáveis pelo pagamento dos Créditos Imobiliários conforme previsto nos Contratos de Locação. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI depende do pagamento, pelas Locatárias, dos respectivos Créditos Imobiliários. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Locatárias poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização. Sendo assim, é fundamental que o Investidor saiba de todos os riscos que podem influenciar a situação econômico-financeira das Locatárias.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial das Locatárias

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Cedente e/ou as Locatárias poderão estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Cedente e/ou das Locatárias, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, vez que as Locatárias são as únicas responsáveis pelo pagamento dos Créditos Imobiliários conforme previsto nos Contratos de Locação podendo afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA RESTRITA

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

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

Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada poderá importar no inadimplemento dos CRI e, conseqüentemente, impactar a rentabilidade final dos Investidores ou até na perda total ou parcial do investimento realizado pelos Titulares dos CRI, caso a Cedente e/ou as Locatárias não honrem com o pagamento dos Créditos Imobiliários ou do Saldo Devedor dos CRI na hipótese de Recompra Compulsória.

Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

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

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

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

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por Prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514/97, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais). Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Risco de não Constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis

Na presente data, a garantia outorgada nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis não se encontra devidamente constituída e exequível, na medida em que o referido contrato não foi registrado nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento de garantia e, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia, caso as condições acima não sejam implementadas.

Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária

Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado das Unidades objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

Risco Referente à Limitação do Escopo da Auditoria Realizada

A auditoria realizada no âmbito da presente Oferta Restrita teve escopo limitado. A não realização de um procedimento completo de auditoria pode gerar impactos adversos para o Investidor, comprometendo a constituição e/ou exequibilidade das Garantias.

17. DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Relatório de Gestão: Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI ou pelo Agente Fiduciário, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários ("Relatório de Gestão"), vinculados ao presente Termo de Securitização.

17.2. Prevalência das Disposições do Termo de Securitização: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

17.3. Mora: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Cedente de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; (ii) correção monetária mensal

pela variação acumulada do IGP-M ou índice que vier a substituí-lo; (iii) multa por inadimplemento de 2% (dois por cento), acrescida de juros e correção monetária sobre o valor do pagamento em atraso.

17.4. Alteração do Termo de Securitização: Qualquer aditamento ou alteração a este Termo de Securitização somente será considerada válida e eficaz se feita: (i) por escrito, assinada pela Emissora e pelo Agente Fiduciário; e (ii) após obtenção da anuência dos Titulares dos CRI, exceto quando (a) da necessidade de atendimento de exigências da B3 (segmento CETIP UTVM), CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais ou regulamentares; (b) da correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (c) da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI; e/ou (d) da substituição do lastro dos CRI em razão da vigência do Contrato de Locação Complementar com relação às Unidades para as quais tenha sido verificada a Condição Suspensiva, na forma da Cláusula 2.6 acima.

18. DAS NOTIFICAÇÕES

18.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados entre a Emissora e o Agente Fiduciário nos termos dos Documentos da Operação, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) Se para a Emissora:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar

Conjunto 12, Bairro Itaim Bibi

São Paulo – SP – CEP 04506-000

At.: Arley Custódio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

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

juridico@truesecuritizadora.com.br

(ii) Se o Agente Fiduciário:

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1401

Itaim Bibi - São Paulo/SP

CEP 04534-002

At.: Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira

Tel: (11) 3090-0447

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

18.1.1. Todas as comunicações decorrentes deste Termo de Securitização serão consideradas eficazes quando entregues à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou "aviso de recebimento" expedido por meio eletrônico ou pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos.

19. LEGISLAÇÃO E FORO

19.1. Lei Aplicável: Este Termo de Securitização é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

19.2. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

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

São Paulo, 11 de março de 2020.

[SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURAS]



(Página de assinatura 01/03 do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários" celebrado em 11 de março de 2020, entre a TRUE Securitizadora S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



(Página de assinatura 02/03 do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários" celebrado em 11 de março de 2020, entre a TRUE Securitizadora S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário



Nome: **CARLOS ALBERTO BACHA**
Cargo: **CPF 606 744 587 53**

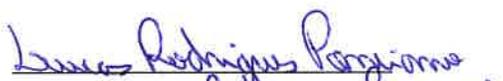
(Página de assinatura 03/03 do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários" celebrado em 11 de março de 2020, entre a TRUE Securitizadora S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Testemunhas:

1.


Nome: **Fernanda G. R. dos Santos**
RG: 13183447-3
CPF: 107.04.213-37

2.


Nome: **Lucas Rodrigues Perceira**
RG: 28478606-2
CPF: 156327967-90

**ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS
CRI 273**

Nº	Data de Aniversário dos CRI	Data de Pagamento dos CRI	Pagamento de Juros Remuneratórios	Pagamento de Amortização	TAi
1	15/04/20	15/04/20	Sim	Sim	0,377731%
2	15/05/20	15/05/20	Sim	Sim	0,402198%
3	15/06/20	15/06/20	Sim	Sim	0,405542%
4	15/07/20	15/07/20	Sim	Sim	0,366244%
5	15/08/20	17/08/20	Sim	Sim	0,347965%
6	15/09/20	15/09/20	Sim	Sim	0,414921%
7	15/10/20	15/10/20	Sim	Sim	0,397085%
8	15/11/20	16/11/20	Sim	Sim	0,400451%
9	15/12/20	15/12/20	Sim	Sim	0,403859%
10	15/01/21	15/01/21	Sim	Sim	0,407310%
11	15/02/21	17/02/21	Sim	Sim	0,728679%
12	15/03/21	15/03/21	Sim	Sim	0,536210%
13	15/04/21	15/04/21	Sim	Sim	0,722352%
14	15/05/21	17/05/21	Sim	Sim	0,752360%
15	15/06/21	15/06/21	Sim	Sim	0,782793%
16	15/07/21	15/07/21	Sim	Sim	0,749646%
17	15/08/21	16/08/21	Sim	Sim	0,758846%
18	15/09/21	15/09/21	Sim	Sim	0,789575%
19	15/10/21	15/10/21	Sim	Sim	0,799418%
20	15/11/21	16/11/21	Sim	Sim	0,830803%
21	15/12/21	15/12/21	Sim	Sim	0,819991%
22	15/01/22	17/01/22	Sim	Sim	0,787776%
23	15/02/22	15/02/22	Sim	Sim	0,840613%
24	15/03/22	15/03/22	Sim	Sim	0,624865%
25	15/04/22	18/04/22	Sim	Sim	0,817004%
26	15/05/22	16/05/22	Sim	Sim	0,913134%
27	15/06/22	15/06/22	Sim	Sim	0,861260%
28	15/07/22	15/07/22	Sim	Sim	0,894156%
29	15/08/22	15/08/22	Sim	Sim	0,906257%
30	15/09/22	15/09/22	Sim	Sim	0,897292%
31	15/10/22	17/10/22	Sim	Sim	0,931001%
32	15/11/22	16/11/22	Sim	Sim	0,965292%
33	15/12/22	15/12/22	Sim	Sim	0,957512%
34	15/01/23	16/01/23	Sim	Sim	0,949748%
35	15/02/23	15/02/23	Sim	Sim	0,963348%
36	15/03/23	15/03/23	Sim	Sim	0,739034%
37	15/04/23	17/04/23	Sim	Sim	0,988040%
38	15/05/23	15/05/23	Sim	Sim	1,087922%
39	15/06/23	15/06/23	Sim	Sim	1,018755%

40	15/07/23	17/07/23	Sim	Sim	1,034063%
41	15/08/23	15/08/23	Sim	Sim	1,071106%
42	15/09/23	15/09/23	Sim	Sim	1,066201%
43	15/10/23	16/10/23	Sim	Sim	1,125423%
44	15/11/23	16/11/23	Sim	Sim	1,121741%
45	15/12/23	15/12/23	Sim	Sim	1,139540%
46	15/01/24	15/01/24	Sim	Sim	1,200503%
47	15/02/24	15/02/24	Sim	Sim	1,177332%
48	15/03/24	15/03/24	Sim	Sim	0,828767%
49	15/04/24	15/04/24	Sim	Sim	1,231762%
50	15/05/24	15/05/24	Sim	Sim	1,231095%
51	15/06/24	17/06/24	Sim	Sim	1,230670%
52	15/07/24	15/07/24	Sim	Sim	1,294525%
53	15/08/24	15/08/24	Sim	Sim	1,253056%
54	15/09/24	16/09/24	Sim	Sim	1,296521%
55	15/10/24	15/10/24	Sim	Sim	1,341050%
56	15/11/24	18/11/24	Sim	Sim	1,322665%
57	15/12/24	16/12/24	Sim	Sim	1,410991%
58	15/01/25	15/01/25	Sim	Sim	1,437279%
59	15/02/25	17/02/25	Sim	Sim	1,400417%
60	15/03/25	17/03/25	Sim	Sim	1,104879%
61	15/04/25	15/04/25	Sim	Sim	1,491375%
62	15/05/25	15/05/25	Sim	Sim	1,563397%
63	15/06/25	16/06/25	Sim	Sim	1,530634%
64	15/07/25	15/07/25	Sim	Sim	1,604392%
65	15/08/25	15/08/25	Sim	Sim	1,573465%
66	15/09/25	15/09/25	Sim	Sim	1,649142%
67	15/10/25	15/10/25	Sim	Sim	1,662949%
68	15/11/25	17/11/25	Sim	Sim	1,677646%
69	15/12/25	15/12/25	Sim	Sim	1,778660%
70	15/01/26	15/01/26	Sim	Sim	1,797241%
71	15/02/26	18/02/26	Sim	Sim	1,816973%
72	15/03/26	16/03/26	Sim	Sim	1,423624%
73	15/04/26	15/04/26	Sim	Sim	1,914230%
74	15/05/26	15/05/26	Sim	Sim	1,981654%
75	15/06/26	15/06/26	Sim	Sim	2,030326%
76	15/07/26	15/07/26	Sim	Sim	2,038545%
77	15/08/26	17/08/26	Sim	Sim	2,069368%
78	15/09/26	15/09/26	Sim	Sim	2,187478%
79	15/10/26	15/10/26	Sim	Sim	2,224582%
80	15/11/26	16/11/26	Sim	Sim	2,285370%
81	15/12/26	15/12/26	Sim	Sim	2,349279%
82	15/01/27	15/01/27	Sim	Sim	2,416556%
83	15/02/27	15/02/27	Sim	Sim	2,530147%
84	15/03/27	15/03/27	Sim	Sim	1,911125%
85	15/04/27	15/04/27	Sim	Sim	2,600970%
86	15/05/27	17/05/27	Sim	Sim	2,704282%
87	15/06/27	15/06/27	Sim	Sim	2,813214%

88	15/07/27	15/07/27	Sim	Sim	2,864290%
89	15/08/27	16/08/27	Sim	Sim	2,962566%
90	15/09/27	15/09/27	Sim	Sim	3,088661%
91	15/10/27	15/10/27	Sim	Sim	3,201351%
92	15/11/27	16/11/27	Sim	Sim	3,343355%
93	15/12/27	15/12/27	Sim	Sim	3,452392%
94	15/01/28	17/01/28	Sim	Sim	3,549143%
95	15/02/28	15/02/28	Sim	Sim	3,740460%
96	15/03/28	15/03/28	Sim	Sim	2,972184%
97	15/04/28	17/04/28	Sim	Sim	4,015100%
98	15/05/28	15/05/28	Sim	Sim	4,288000%
99	15/06/28	16/06/28	Sim	Sim	4,390578%
100	15/07/28	17/07/28	Sim	Sim	4,657389%
101	15/08/28	15/08/28	Sim	Sim	4,906741%
102	15/09/28	15/09/28	Sim	Sim	5,161656%
103	15/10/28	16/10/28	Sim	Sim	5,510765%
104	15/11/28	16/11/28	Sim	Sim	5,835658%
105	15/12/28	15/12/28	Sim	Sim	6,225024%
106	15/01/29	15/01/29	Sim	Sim	6,710615%
107	15/02/29	15/02/29	Sim	Sim	7,179755%
108	15/03/29	15/03/29	Sim	Sim	5,951989%
109	15/04/29	16/04/29	Sim	Sim	8,289726%
110	15/05/29	15/05/29	Sim	Sim	9,100796%
111	15/06/29	15/06/29	Sim	Sim	10,011916%
112	15/07/29	16/07/29	Sim	Sim	11,199294%
113	15/08/29	15/08/29	Sim	Sim	12,646769%
114	15/09/29	17/09/29	Sim	Sim	14,545565%
115	15/10/29	15/10/29	Sim	Sim	17,165192%
116	15/11/29	16/11/29	Sim	Sim	20,742001%
117	15/12/29	17/12/29	Sim	Sim	26,314185%
118	15/01/30	15/01/30	Sim	Sim	35,913694%
119	15/02/30	15/02/30	Sim	Sim	56,180888%
120	15/03/30	15/03/30	Sim	Sim	100,000000%

**ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS
CRI 274**

Nº	Data de Aniversário dos CRI	Data de Pagamento dos CRI	Pagamento de Juros Remuneratórios	Pagamento de Amortização	TAI
1	15/04/20	15/04/20	Sim	Sim	0,387929%
2	15/05/20	15/05/20	Sim	Sim	0,412521%
3	15/06/20	15/06/20	Sim	Sim	0,415993%
4	15/07/20	15/07/20	Sim	Sim	0,376827%
5	15/08/20	17/08/20	Sim	Sim	0,453078%
6	15/09/20	15/09/20	Sim	Sim	0,521400%
7	15/10/20	15/10/20	Sim	Sim	0,505026%
8	15/11/20	16/11/20	Sim	Sim	0,509859%
9	15/12/20	15/12/20	Sim	Sim	0,514764%
10	15/01/21	15/01/21	Sim	Sim	0,519741%
11	15/02/21	17/02/21	Sim	Sim	0,524793%
12	15/03/21	15/03/21	Sim	Sim	0,593924%
13	15/04/21	15/04/21	Sim	Sim	0,514415%
14	15/05/21	17/05/21	Sim	Sim	0,540841%
15	15/06/21	15/06/21	Sim	Sim	0,567552%
16	15/07/21	15/07/21	Sim	Sim	0,530540%
17	15/08/21	16/08/21	Sim	Sim	0,636421%
18	15/09/21	15/09/21	Sim	Sim	0,664841%
19	15/10/21	15/10/21	Sim	Sim	0,672284%
20	15/11/21	16/11/21	Sim	Sim	0,701200%
21	15/12/21	15/12/21	Sim	Sim	0,687819%
22	15/01/22	17/01/22	Sim	Sim	0,652988%
23	15/02/22	15/02/22	Sim	Sim	0,703192%
24	15/03/22	15/03/22	Sim	Sim	0,775342%
25	15/04/22	18/04/22	Sim	Sim	0,677699%
26	15/05/22	16/05/22	Sim	Sim	0,771031%
27	15/06/22	15/06/22	Sim	Sim	0,716148%
28	15/07/22	15/07/22	Sim	Sim	0,746037%
29	15/08/22	15/08/22	Sim	Sim	0,864407%
30	15/09/22	15/09/22	Sim	Sim	0,854499%
31	15/10/22	17/10/22	Sim	Sim	0,887246%
32	15/11/22	16/11/22	Sim	Sim	0,920530%
33	15/12/22	15/12/22	Sim	Sim	0,911700%
34	15/01/23	16/01/23	Sim	Sim	0,902859%
35	15/02/23	15/02/23	Sim	Sim	0,915353%
36	15/03/23	15/03/23	Sim	Sim	1,013485%
37	15/04/23	17/04/23	Sim	Sim	0,942438%
38	15/05/23	15/05/23	Sim	Sim	1,041209%
39	15/06/23	15/06/23	Sim	Sim	0,970848%

40	15/07/23	17/07/23	Sim	Sim	0,984959%
41	15/08/23	15/08/23	Sim	Sim	1,020761%
42	15/09/23	15/09/23	Sim	Sim	1,036145%
43	15/10/23	16/10/23	Sim	Sim	1,094582%
44	15/11/23	16/11/23	Sim	Sim	1,090069%
45	15/12/23	15/12/23	Sim	Sim	1,107011%
46	15/01/24	15/01/24	Sim	Sim	1,167082%
47	15/02/24	15/02/24	Sim	Sim	1,142967%
48	15/03/24	15/03/24	Sim	Sim	1,161351%
49	15/04/24	15/04/24	Sim	Sim	1,201591%
50	15/05/24	15/05/24	Sim	Sim	1,200044%
51	15/06/24	17/06/24	Sim	Sim	1,198708%
52	15/07/24	15/07/24	Sim	Sim	1,261618%
53	15/08/24	15/08/24	Sim	Sim	1,219149%
54	15/09/24	16/09/24	Sim	Sim	1,261589%
55	15/10/24	15/10/24	Sim	Sim	1,305039%
56	15/11/24	18/11/24	Sim	Sim	1,285516%
57	15/12/24	16/12/24	Sim	Sim	1,372667%
58	15/01/25	15/01/25	Sim	Sim	1,397698%
59	15/02/25	17/02/25	Sim	Sim	1,359516%
60	15/03/25	17/03/25	Sim	Sim	1,491700%
61	15/04/25	15/04/25	Sim	Sim	1,456088%
62	15/05/25	15/05/25	Sim	Sim	1,526884%
63	15/06/25	16/06/25	Sim	Sim	1,492814%
64	15/07/25	15/07/25	Sim	Sim	1,565219%
65	15/08/25	15/08/25	Sim	Sim	1,532848%
66	15/09/25	15/09/25	Sim	Sim	1,607028%
67	15/10/25	15/10/25	Sim	Sim	1,619235%
68	15/11/25	17/11/25	Sim	Sim	1,632249%
69	15/12/25	15/12/25	Sim	Sim	1,731492%
70	15/01/26	15/01/26	Sim	Sim	1,748165%
71	15/02/26	18/02/26	Sim	Sim	1,765883%
72	15/03/26	16/03/26	Sim	Sim	1,891396%
73	15/04/26	15/04/26	Sim	Sim	1,871243%
74	15/05/26	15/05/26	Sim	Sim	1,936792%
75	15/06/26	15/06/26	Sim	Sim	1,983455%
76	15/07/26	15/07/26	Sim	Sim	1,989526%
77	15/08/26	17/08/26	Sim	Sim	2,018074%
78	15/09/26	15/09/26	Sim	Sim	2,133760%
79	15/10/26	15/10/26	Sim	Sim	2,168227%
80	15/11/26	16/11/26	Sim	Sim	2,226191%
81	15/12/26	15/12/26	Sim	Sim	2,287060%
82	15/01/27	15/01/27	Sim	Sim	2,351058%
83	15/02/27	15/02/27	Sim	Sim	2,461103%
84	15/03/27	15/03/27	Sim	Sim	2,512073%
85	15/04/27	15/04/27	Sim	Sim	2,545095%
86	15/05/27	17/05/27	Sim	Sim	2,645141%
87	15/06/27	15/06/27	Sim	Sim	2,750498%

88	15/07/27	15/07/27	Sim	Sim	2,797651%
89	15/08/27	16/08/27	Sim	Sim	2,891657%
90	15/09/27	15/09/27	Sim	Sim	3,013059%
91	15/10/27	15/10/27	Sim	Sim	3,120556%
92	15/11/27	16/11/27	Sim	Sim	3,256814%
93	15/12/27	15/12/27	Sim	Sim	3,359450%
94	15/01/28	17/01/28	Sim	Sim	3,449085%
95	15/02/28	15/02/28	Sim	Sim	3,632488%
96	15/03/28	15/03/28	Sim	Sim	3,828940%
97	15/04/28	17/04/28	Sim	Sim	3,933473%
98	15/05/28	15/05/28	Sim	Sim	4,199060%
99	15/06/28	16/06/28	Sim	Sim	4,293209%
100	15/07/28	17/07/28	Sim	Sim	4,550459%
101	15/08/28	15/08/28	Sim	Sim	4,788716%
102	15/09/28	15/09/28	Sim	Sim	5,030715%
103	15/10/28	16/10/28	Sim	Sim	5,364703%
104	15/11/28	16/11/28	Sim	Sim	5,671619%
105	15/12/28	15/12/28	Sim	Sim	6,039519%
106	15/01/29	15/01/29	Sim	Sim	6,499139%
107	15/02/29	15/02/29	Sim	Sim	6,936330%
108	15/03/29	15/03/29	Sim	Sim	7,507984%
109	15/04/29	16/04/29	Sim	Sim	8,130668%
110	15/05/29	15/05/29	Sim	Sim	8,911167%
111	15/06/29	15/06/29	Sim	Sim	9,781917%
112	15/07/29	16/07/29	Sim	Sim	10,914667%
113	15/08/29	15/08/29	Sim	Sim	12,285366%
114	15/09/29	17/09/29	Sim	Sim	14,071683%
115	15/10/29	15/10/29	Sim	Sim	16,516813%
116	15/11/29	16/11/29	Sim	Sim	19,800609%
117	15/12/29	17/12/29	Sim	Sim	24,826242%
118	15/01/30	15/01/30	Sim	Sim	33,215496%
119	15/02/30	15/02/30	Sim	Sim	49,851146%
120	15/03/30	15/03/30	Sim	Sim	100,000000%

ANEXO II – DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Emissora**"), para fins de atender o que prevê a Cláusula 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, na qualidade de Emissora e Coordenador Líder da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") da 273ª e 274ª séries da sua 1ª (primeira) Emissão ("**Emissão**") declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13ª andar, sala 132 parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos CRI da Emissão, celebrado nesta data.

São Paulo, 11 de março de 2020

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO III – DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

PREVISTAS NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, atuando por sua filial, devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, parte inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, na qualidade de agente fiduciário no âmbito da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") das 273ª e 274ª séries da 1ª (primeira) emissão ("Emissão") da True Securitizadora S.A. ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos CRI da Emissão, celebrado nesta data.

São Paulo, 11 de março de 2020.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI

NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/04

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, atuando por sua filial, devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, parte inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado em 11 de março de 2020 com a True Securitizadora S.A. ("Emissora"), por meio da qual as CCI foram emitidas pela Emissora para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários lá descritos ("Escritura de Emissão de CCI"), DECLARA, para os fins do artigo 18, § 4º e do parágrafo único do artigo 23, ambos da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 273ª e 274ª séries da 1ª (primeira) emissão da Emissora ("Emissão" e "Termo de Securitização", respectivamente), as CCI se encontram devidamente vinculadas aos CRI da Emissão, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora, sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, representados integralmente pelas CCI, pela Alienação Fiduciária de Imóveis, pelo Fundo de Reserva, pelo Fundo de Despesas, pela Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, 11 de março de 2020.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Instituição Custodiante

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO V – 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, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002

Cidade / Estado: São Paulo/São Paulo

CNPJ nº: 15.227.994/0004-01

Representado neste ato por seu administrador: Matheus Gomes Faria

CPF nº: 058.133.117-69

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

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

Número da Emissão: 1ª

Número da Série: 273ª e 274ª séries

Emissor: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00

Quantidade: 1.000

Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/16, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 (segmento CETIP UTVM), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 11 de março de 2020.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

ANEXO VI – IMÓVEIS

UNIDADES	MATRÍCULA DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO / RJ
1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º e 7º pavimentos e área de terraço aberto do Imóvel	64.444

ANEXO VII

TERMO DE ADESÃO

TERMO DE ADESÃO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 273ª e 274ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, cj 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social ("Securizadora" ou "Coordenador Líder"); e

[•], Estado de São Paulo, CEP: 01014-910, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Participante Especial");

CONSIDERANDO QUE:

(i) a Securizadora, conforme Instrução CVM nº 600 de 1º de agosto de 2018 ("Instrução CVM 600"), combinado com o artigo 9ª da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 ("Instrução CVM nº 414/04"), poderá participar como instituição intermediária nas ofertas públicas de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") que não ultrapassem o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), sendo que, na 273ª e 274ª séries da 1ª (primeira) emissão de CRI da Securizadora ("Emissão"), a mesma figurará como instituição intermediária, conforme descrito no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários" da Emissão ("Termo de Securitização");

(ii) nos termos do contrato de prestação de serviços celebrado entre a Securizadora e a [•] ("Interveniente Anuente"), foi admitida a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários no processo de distribuição pública com esforços restritos dos CRI, mediante prévia anuência da Securizadora;

(iii) a Securizadora atuará com o Participante Especial para que este auxilie na distribuição pública com esforços restritos dos CRI, nos termos do Termo de Securitização e deste Termo de Adesão (conforme abaixo definido); e

(iv) o Participante Especial tomou integral conhecimento do Termo de Securitização, bem como dos demais documentos da Oferta Restrita que considerou necessários, e decidiu, por sua exclusiva vontade, participar da distribuição pública com esforços restritos dos CRI, na qualidade de Participante Especial, mediante celebração do presente Termo de Adesão.

RESOLVEM as Partes celebrar este Termo de Adesão ("Termo de Adesão"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

1. ADESÃO

1.1. O Participante Especial poderá participar da colocação dos CRI, mediante a celebração deste Termo de Adesão e concordância estrita com os termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização.

1.2. Ficam incorporadas a este Termo de Adesão, com a mesma força e efeito, como se aqui estivessem transcritas, as cláusulas e condições do Termo de Securitização e eventuais aditamentos posteriores, que não tenham sido previstas de outra forma neste Termo de Adesão ou que não sejam incompatíveis com as disposições nele contidas. Caso o Termo de Securitização venha a ser alterado durante a vigência deste Termo de Adesão, de forma a impactar a prestação dos serviços do Participante Especial, este será devidamente notificado pela Securitizadora.

1.3. O Participante Especial, neste ato, declara conhecer e concordar integralmente com todos os termos e condições do Termo de Securitização e aditamentos celebrados até a data de assinatura deste Termo de Adesão, obrigando-se a cumpri-los, no que couber.

1.4. Para os fins e efeitos previstos no artigo 15 da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e alterações posteriores, e demais disposições legais aplicáveis, a Securitizadora fica investida dos poderes de representação do Participante Especial.

1.5. Os termos em letra maiúscula utilizados no presente Termo de Adesão e aqui não definidos terão o significado atribuído a eles no Termo de Securitização.

2. REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI

2.1. O Participante Especial, neste ato, individualmente e sem solidariedade com a Securitizadora e demais instituições contratadas para auxiliar a distribuição pública com esforços restritos dos CRI, obriga-se a participar da Oferta Restrita, realizando a colocação dos CRI no âmbito da Oferta Restrita, em regime de melhores esforços de colocação com relação às intenções de investimento que tenham sido enviadas pelo Participante Especial, nos termos deste Termo de Adesão, do Termo de Securitização e da Oferta Restrita.

2.2. A integralização dos CRI será à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, pelo Preço de Integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”).

3. EXCLUSÃO DO PARTICIPANTE ESPECIAL

3.1. O Participante Especial entende e concorda que, caso descumpra qualquer obrigação prevista neste Termo de Adesão, no Termo de Securitização ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta Restrita, ou, ainda, qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta Restrita, incluindo aquelas previstas na Instrução CVM nº 476/09, a critério exclusivo da Securitizadora e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pela Securitizadora, (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação dos CRI, devendo cancelar todos os boletins de subscrição dos CRI que tenha recebido e informar imediatamente os investidores sobre o referido cancelamento; e (ii) poderá ser impedido, por um período de 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder.

4. VIGÊNCIA E RESCISÃO

4.1. Este Termo de Adesão entra em vigor nesta data e permanecerá em vigor até o integral cumprimento das suas disposições e obrigações, podendo, no entanto, ser resiliado

pela Securitizadora, a qualquer momento, caso o Participante Especial deixe de cumprir com suas obrigações aqui previstas.

5. SUBCONTRATAÇÃO

5.1. O Participante Especial não poderá ceder ou transferir seus direitos e obrigações previstos neste Termo de Adesão e não poderá subcontratar terceiros para o cumprimento de quaisquer de suas obrigações aqui previstas.

6. DA REMUNERAÇÃO

6.1. Pela prestação dos serviços objeto deste Termo de Adesão, o Participante Especial fará jus à remuneração equivalente ao resultado da multiplicação entre a taxa de [●]% ([●]), incidente uma única vez, e os CRI efetivamente integralizados pelo Participante Especial ("Comissão").

6.2. A Comissão será paga à vista, em moeda corrente nacional, pela Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da liquidação dos CRI.

6.3. A Comissão já engloba todos os tributos e taxas, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pela Securitizadora ao Participante Especial.

6.4. Nenhuma outra remuneração será devida ou paga ao Participante Especial, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência deste Termo de Adesão, sendo que quaisquer custos ou despesas incorridos pelo Participante Especial no cumprimento de suas obrigações nos termos deste Termo de Adesão serão arcados exclusivamente pelo Participante Especial.

7. INDENIZAÇÃO

7.1. Em nenhuma circunstância a Securitizadora ou qualquer de seus profissionais será responsável por indenizar o Participante Especial, qualquer de suas afiliadas, quaisquer contratados ou executivos destes ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados.

7.2. A partir da assinatura deste Termo de Adesão, o Participante Especial concorda de forma ampla em indenizar e isentar a Securitizadora e seus profissionais de quaisquer reclamações, prejuízos, passivos, custos e despesas relacionados, direta ou indiretamente, com os serviços prestados nos termos deste Termo de Adesão.

7.3. As estipulações de indenização deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão deste Termo de Adesão.

8. COMUNICAÇÕES

8.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Adesão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" ("A.R.") expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por telegrama nos endereços abaixo. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado mediante resposta enviada por confirmação de leitura ou entrega. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem:

(i) para o Coordenador Líder:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12

São Paulo – SP, CEP 04506-000

At.: Arley Custodio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

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

juridico@truesecuritizadora.com.br

(ii) Se para o Participante Especial:

[•]

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. Qualquer alteração, aditamento ou modificação deste Termo de Adesão deverá ser feito por escrito e assinado por todas as Partes.

9.2. O fato de qualquer das Partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer algum direito não será interpretado, em qualquer hipótese, como renúncia, transigência, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito ou obrigação, ou novação de qualquer obrigação, tampouco deverá afetar o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação aqui contida. Nenhuma renúncia será eficaz perante as Partes ou terceiros, a menos que feita por escrito e efetuada por diretor ou representante da Parte devidamente autorizado para tanto.

9.3. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Termo de Adesão não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula deste Termo de Adesão, as Partes desde já se comprometem a negociar, nos 30 (trinta) dias subsequentes, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Termo de Adesão, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

9.4. A não ser que estejam definidos neste Termo de Adesão, os termos e expressões contidos neste Termo de Adesão, em português ou outra língua, bem como outras expressões ou palavras técnicas e/ou financeiras, usadas para identificar a performance de quaisquer ações durante a vigência deste Termo de Adesão no que diz respeito aos direitos e obrigações assumidos pelas Partes, serão interpretados de acordo com o seu uso normal no mercado financeiro e de valores mobiliários.

9.5. As Partes não poderão ceder seus direitos e obrigações previstos neste Termo de Adesão sem autorização prévia da outra Parte e da Securitizadora.

Este Termo de Adesão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

10. LEGISLAÇÃO E FORO

10.1. Com renúncia dos demais, por mais privilegiados que sejam, as Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes do presente instrumento.

Por estarem assim justas e contratadas, firmam as Partes o presente instrumento em 2 (duas) vias, de igual forma e teor, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, [●].

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)



(Página de Assinatura 1/1 do Termo de Adesão ao Termo de Securitização da 273ª e 274ª Séries da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.)

Coordenador Líder:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Participante Especial:

[•]

