TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS   
DA 383ª SÉRIE DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA



**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Aberta*CNPJ 12.130.744/0001-00

[=] de junho de 2021 Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 383ª Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.

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

1. como companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

**TRUE SECURITIZADORA S.A.,** sociedade por ações, com sede naCidade 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 12.130.744/0001-00, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE n.º 35.300.485.718, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

1. na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos titulares dos CRI, nomeado nos termos do artigo 10 da Lei 9.514 e da Resolução CVM 17:

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada pelo Banco Central, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 466, Bloco B, conj. 1401 - Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.227.994/0004-01, neste ato representada nos termos de seu contrato social(“Agente Fiduciário” ou “Custodiante”).

A Emissora e o Agente Fiduciário, adiante designados em conjunto como “Partes” e, individualmente como “Parte”, firmam o presente Termo, de acordo com o artigo 8º da Lei 9.514, bem como em consonância com o estatuto social da Emissora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com as seguintes Cláusulas e condições.

1. **CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES**
   1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo:

|  |  |
| --- | --- |
| “AD Empreendimentos” | Significa a AD Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, n.º 3.421, 7º andar, Parte D, Jardim Paulista, CEP 01402-001, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 66.830.449/0001-95 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.210.335.725. |
| “Agente Fiduciário” ou “Custodiante” | Significa a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada. |
| “Alienação Fiduciária de Imóvel” | Significa a alienação fiduciária de determinado imóvel de propriedade da Encalso Construções Ltda., constituída por meio da assinatura e formalização do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel. |
| “Alienações Fiduciária de Quotas” | Significa a alienação fiduciária sobre as quotas de emissão das Garantidoras e de titularidade das Quotistas das Garantidoras, conforme o caso, constituída por meio da assinatura e formalização dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas. |
| “Amortização Extraordinária Cash Sweep das Debêntures” | Significa a obrigação da Devedora de amortizar extraordinariamente as Debêntures com os Recursos dos Empreendimentos, proporcionalmente à totalidade das Debêntures, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão. |
| “Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures” | Significa a obrigação da Devedora de amortizar extraordinariamente as Debêntures caso a Devedora não atenda o Índice Mínimo de Cobertura (conforme definido na Escritura de Emissão), proporcionalmente à totalidade das Debêntures, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão. |
| “Amortização Extraordinária dos CRI” | Significa a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.3 abaixo. |
| “Amortização Programada dos CRI” | Significa a amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, nos termos da Cláusula 5.4 abaixo. |
| “ANBIMA” | Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA. |
| “Assembleia Geral de Titulares de CRI” | Significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Décima Terceira deste Termo. |
| “Atualização Monetária” | Significa a atualização monetária dos CRI, conforme estabelecido na Cláusula 5.1 abaixo. |
| “Auditor Independente” | Significa o auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado |
| “Autoridade” | Significa qualquer pessoa jurídica (de direito público ou privado), entidades ou órgãos, agentes públicos e/ou qualquer pessoa natural, vinculada, direta ou indiretamente, ao Poder Público na República Federativa do Brasil, quer em nível federal, estadual, distrital ou municipal, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Executivo, Legislativo e/ou Judiciário, entidades da administração pública direta ou indireta, entidades autorreguladoras e/ou qualquer pessoa com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo na República Federativa do Brasil. |
| “B3” | Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7° andar, Centro. |
| “Banco Liquidante” | Significa **[=]** responsável pelas liquidações financeiras dos CRI. [**Nota**: True, favor informar] |
| “Boletim de Subscrição das Debêntures” | Significa o boletim de subscrição das Debêntures por meio do qual a Emissora formalizará sua subscrição das Debêntures. |
| “CCI” | Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, série “única”, n.º 001, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários. |
| “Cessão Fiduciária de Recebíveis” | Significa a cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis, de titularidade das Garantidoras e da Devedora, presentes e futuros, oriundos da venda de unidades dos empreendimentos, de propriedade das Garantidoras e da Devedora, constituída por meio da assinatura e formalização do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. |
| “CNPJ” | Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia. |
| “CMN” | Significa o Conselho Monetário Nacional. |
| “Código de Processo Civil” | Significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada. |
| “COFINS” | Significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social. |
| “Conta Centralizadora” | Significa a conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, a conta corrente n.º 46575-3, agência 0350, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora. |
| “Conta de Liquidação” | Significa(m) a(s) conta(s) corrente(s) a ser(em) indicada(s) pela Devedora à Emissora até a primeira Data de Integralização das Debêntures. |
| “Conta de Livre Movimentação” | Significa a conta corrente de titularidade da Devedora. |
| “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel” | Significa o [“*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”], celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de credora, a Encalso, na qualidade de alienante fiduciária, a Devedora e o Agente Fiduciário. |
| “Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas” | Significam os Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças, celebrados entre as Quotistas das Garantidoras, na qualidade de alienantes, a Emissora, na qualidade de credora e as Garantidoras e o Agente Fiduciário, na qualidade de intervenientes anuentes, conforme o caso. |
| “Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis” | Significa o “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*”, celebrado entre as Garantidoras e a Devedora, na qualidade de cedentes, a Emissora, na qualidade de credora, e o Agente Fiduciário, na qualidade de interveniente anuente. |
| “Contratos de Garantia” | Significa, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel. |
| “Créditos Imobiliários” | Significa 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, bem como de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, prêmios, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável. |
| “CRI” | Significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 383ª Série da 1ª Emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários representados pela CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei 9.514. |
| “CRI em Circulação” | Significa, para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação das Assembleias Gerais previstos neste Termo de Securitização, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI de que a Emissora e/ou a Devedora eventualmente seja titular ou possua em tesouraria, os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora e/ou a Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau. |
| “Cronograma Físico-Financeiro” | Tem o significado atribuído na Cláusula 14.2.1 abaixo. |
| “CSLL” | Significa Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. |
| “Custos de Obras” | Tem o significado atribuído na Cláusula 14.2.1 abaixo. |
| “CVM” | Significa a Comissão de Valores Mobiliários. |
| “Damha Construtora” | Significa a Damha Urbanizadora e Construtora Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, n.º 3.421, 7º andar, Parte C, Jardim Paulista, CEP 01402-001, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 49.462.062/0001-04 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.200.353.569. |
| “Data de Amortização dos CRI” | Significa cada uma das datas de pagamento da Amortização Programada dos CRI, conforme tabelas previstas no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo que a data do primeiro e do último pagamento a título de Amortização Programada dos CRI é [=] de julho de 2021 e a Data de Vencimento dos CRI, respectivamente. |
| “Data de Aniversário dos CRI” | Significa todo dia [=]. Caso a data não seja Dia Útil, será considerado o Dia Útil subsequente |
| “Data de Emissão” | Significa a data de emissão dos CRI, qual seja o dia [=] de junho de 2021. |
| “Data de Integralização” | Significa qualquer data em que ocorrer a integralização de CRI pelos Investidores Profissionais. |
| “Data de Pagamento da Remuneração” | Significa cada data de pagamento da Remuneração aos Titulares de CRI que deverá ser realizado de acordo com as datas previstas no Anexo I ao presente Termo de Securitização. |
| “Data de Pagamento dos CRI” | Significa qualquer Data de Amortização dos CRI, Data de Pagamento da Remuneração ou a Data de Vencimento dos CRI. |
| “Data de Vencimento” | Significa a data de vencimento dos CRI, [=] ([=]) dias contados da Data de Emissão, ou seja, dia [=] de junho de 2026, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado, previstas neste Termo de Securitização. |
| “Debêntures” | Significa as debêntures não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão, que compreende 48.000 (quarenta e oito mil) debêntures, no valor total de R$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais), na data de emissão das Debêntures, e que foram vinculadas aos CRI pela Emissora, após a emissão da CCI. |
| “Despesas” | Significa as despesas do Patrimônio Separado, conforme descritas na Cláusula Décima Quinta. |
| “Destinação dos Recursos” | Tem o significado atribuído na Cláusula 4.3 abaixo. |
| “Devedora” | Significa **a DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**,sociedade por ações, com sede naAvenida Brigadeiro Luis Antonio, n.º 3.421, 8º andar, Parte B, Jardim Paulista, CEP 01402-001, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.289.798/0001-48, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE n.º 35.300.485.718. |
| “Dia Útil” ou “Dias Úteis” | Significa qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais, bem como dias em que não haja expediente na B3. |
| “Documentos Comprobatórios” | Significa os documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários quais sejam: **(i)** a Escritura de Emissão das Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; bem como **(iv)** o(s) eventual(is) aditamento(s) dos documentos mencionados nas alíneas “(i)” a “(iii)” acima. |
| “Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos” | Tem o significado descrito na Cláusula 4.7.2 abaixo deste Termo de Securitização. |
| “Documentos da Securitização” | Significa os documentos relativos à Emissão dos CRI, quais sejam: **(i)** os Documentos Comprobatórios; **(ii)**os Contratos de Garantia; **(iii)** este Termo de Securitização, bem como **(iv)** as declarações de investidores profissionais dos CRI; **(v)** os boletins de subscrição dos CRI; e **(vi)** os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta Restrita. |
| “DOU” | Significa Diário Oficial da União. |
| “Emissão” | Significa a presente emissão dos CRI, a qual constitui a 383ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., objetos do presente Termo de Securitização. |
| “Emissora” ou “Securitizadora” | Significa a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada. |
| “Encalso” | significa Encalso Construções Ltda., [=]. [**Nota Mattos Filho**: Por favor enviar documentação societária referente à Encalso.] |
| “Encargos Moratórios” | Significa os valores devidos em caso de impontualidade no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI, devidos em decorrência, exclusivamente de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, hipótese em que serão devidos aos Titulares de CRI, os encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, quais sejam (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento). Para fins de clareza, caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora. |
| “Escritura de Emissão” | Significa o “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Damha Urbanizadora II Administração e Participações S.A.*”, celebrado, nesta data, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, a Emissora, na qualidade de debenturista, a Fiadora, na qualidade de fiadora, e o Agente Fiduciário, na qualidade de interveniente anuente. |
| “Escritura de Emissão de CCI” | Significa o “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, celebrado nesta data pela Emissora, tendo sido nomeado o Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 10.931. |
| “Escriturador” | Significa a Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-6, responsável pela escrituração dos CRI. [Nota: True, favor confirmar] |
| “Eventos de Vencimento Antecipado” | Significa os eventos que podem ensejar o vencimento antecipado automático ou não automático das Debêntures, conforme previstos nas Cláusulas 8.1 e 8.2 da Escritura de Emissão. |
| “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado” | Significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a sua consequente liquidação em favor dos Titulares de CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização. |
| “Feira de Santana – Village II” | Significa o empreendimento imobiliário composto por 689 lotes, registrado(s) na(s) matrícula(s) 41.486 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Feira de Santana, localizado no município de Feira de Santana, Estado da Bahia, de propriedade da Empreendimentos Imobiliários Damha Feira de Santana I SPE Ltda. |
| “Fiadora” | Significa **AD ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida Marques de Pombal, na cidade de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.874.686/0001-63. |
| “Fiança” | Significa a garantia fidejussória outorgada pela Fiadora por meio da Escritura de Emissão, em garantia das Obrigações Garantidas. |
| “Fundo de Despesas” | Significa as reservas financeiras mantidas na Conta Centralizadora destinadas ao pagamento de despesas do Patrimônio Separado, além de provisão de pagamento de despesas futuras do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 15 deste Termo de Securitização. |
| “Fundo de Obra” | Significa as reservas financeiras mantidas na Conta Centralizadora destinadas ao pagamento de despesas relacionadas à construção e ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários Feira de Santana – Village II e Uberaba – Damha III, no montante de [R$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)]. |
| “Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida” | Significa as reservas financeiras mantidas na Conta Centralizadora destinadas a sanar eventual inadimplemento pecuniário das Obrigações Garantidas nos termos da Cláusula Décima Quarta deste Termo de Securitização. |
| “Fundos de Reserva” | Significa, em conjunto, o Fundo de Obra e o Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida. |
| “Garantias” | Significa as Alienações Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Fiança, quando referidas em conjunto. |
| “Garantias Reais” | Significa as Alienações Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária de Imóvel, quando referidas em conjunto. |
| “Garantidoras” | Significa, em conjunto, Empreendimentos Imobiliários Damha Assis I SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – São Paulo II – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha Parahyba I SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – Feira de Santana I – SPE Ltda., Damha Santa Mônica Empreendimentos Imobiliários Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – Ipiguá I – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – Limeira I – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – Marília I – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol I – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – São Paulo 42 – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – São José do Rio Preto I – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – São José do Rio Preto II – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha São José do Rio Preto V SPE Ltda., Paço do Lumiar I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – Aracajú I – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – São Paulo XXX – SPE Ltda. |
| “IBGE” | Significa instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. |
| “Imóveis Destinação” | Significa, em conjunto, os empreendimentos imobiliários Feira de Santana – Village II – e Uberaba – Damha III. |
| “Imóveis Reembolso” | Significa os empreendimentos imobiliários objetos das matrículas indicadas e descritas no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, os quais serão objeto de reembolso com os recursos oriundos das Debêntures. |
| “Imóveis Lastro” | Significa, em conjunto, Imóveis Reembolso e Imóveis Destinação, conforme descritos no Anexo VIII deste Termo de Securitização. |
| “Índice Substitutivo” | Significa o novo parâmetro de atualização monetária a ser aplicado, no caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial. |
| “Instrução CVM 414” | Significa a Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada. |
| “Instrução CVM 476” | Significa a Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. |
| “Instrução CVM 539” | Significa a Instrução CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada. |
| “Instrução CVM 547” | Significa a Instrução CVM n.º 547, de 5 de fevereiro de 2014, conforme alterada. |
| “Instrução CVM 625” | Significa a Instrução CVM n.º 625, de 14 de maio de 2020 |
| “Investidores Profissionais” | Significa os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM 539. |
| “Investidores Qualificados” | Significa os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM 539. |
| “Investidores” | Significa os Investidores Qualificados e os Investidores Profissionais, quando referidos em conjunto. |
| “Investimento” | Tem o significado atribuído na Cláusula 4.3 abaixo. |
| “Investimentos Permitidos” | Significa os investimentos em certificado de depósito bancário ou em operações compromissadas emitidas pelo Itaú Unibanco S.A., em ambos os casos com liquidez diária nos quais os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora podem ser aplicados, a critério da Emissora. |
| “IOF/Câmbio” | Significa Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio. |
| “IOF/Títulos” | Significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários. |
| “IPCA” | Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. |
| “IRPJ” | Significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica. |
| “IRRF” | Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte. |
| “ISS” | Significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza. |
| “JTF” | Significa o Jurisdição de tributação favorecida. |
| “JUCESP” | Significa o Junta Comercial do Estado de São Paulo. |
| “Lei 10.931” | Significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada. |
| “Lei 9.514” | Significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada. |
| “Lei das Sociedades por Ações” | Significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada. |
| “Maria Beatriz” | Significa a Sra. Maria Beatriz Eugênia Damha Ajimasto. |
| “Medidor de Obras” | Significa a Engebanc Engenharia e Serviços Ltda. |
| “Normas Anticorrupção” | Significa qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, a *UK Bribery Act* de 2010, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e aConvenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE)*,* conforme aplicáveis. |
| “Obrigações Garantidas” | Significa **(i)** todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Devedora perante a Emissora no âmbito da Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Securitização, conforme o caso, em especial, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, à Atualização Monetária, à Remuneração das Debêntures, ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, ao Valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures e aos Encargos Moratórios das Debêntures; e **(ii)** todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos CRI e à CCI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos créditos imobiliários oriundos das Debêntures e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, multas e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela instituição custodiante da CCI e do Agente Fiduciário (incluindo suas remunerações) e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos. |
| “Orçamento” | Tem o significado atribuído na Cláusula 14.2.1 abaixo. |
| “Oferta Restrita” | Significa a distribuição pública com esforços restritos dos CRI, realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual **(i)**é destinada a Investidores Profissionais; **(ii)**será intermediada pela Emissora; e **(iii)**estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM. |
| “Operação de Securitização” | Significa a operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI aos quais os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados como lastro. |
| “Patrimônio Separado” | Significa o patrimônio separado constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário pela Emissora, administrado pela Emissora ou transitoriamente pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto **(a)** peloscréditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(b)** pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e **(c)** pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes das alíneas (a) a (b) acima e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI. |
| “Período de Capitalização” | Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro período de capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais períodos de capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento. |
| “Período de Verificação” | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.7 abaixo. |
| “PIS” | Significa Contribuição ao Programa de Integração Social. |
| “Prazo de Vencimento” | Significa [=] ([=]) dias contados da Data de Emissão. |
| “Preço de Integralização” | Significa, na primeira Data de Integralização, o Valor Nominal Unitário de cada CRI; e após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido da Remuneração *pro-rata temporis* calculada desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva integralização, nos termos da Cláusula Quarta do presente Termo de Securitização. |
| “Preço de Integralização das Debêntures” | Significa o Valor Nominal Unitário das Debêntures, se a integralização ocorrer em uma única data. Após a primeira Data de Integralização, o Preço de Integralização corresponderá ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a efetiva Data de Integralização das Debêntures. |
| “Prêmio Resgate Antecipado Facultativo” | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.2 abaixo. |
| “Quotistas das Garantidoras” | Significa, em conjunto, a Devedora, a AD Empreendimentos, a Damha Construtora e a Maria Beatriz. |
| “Reestruturação dos CRI” | Significa os eventos relacionados a alteração **(i)** das Garantias, **(ii)** do fluxo e prazos de pagamento e remuneração; **(iii)** das condições relacionadas ao vencimento antecipado, resgate antecipado, precificação do lastro e do CRI; ou **(iv)** de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Securitização. |
| “Recursos” | Significa os recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures. |
| “Recursos dos Empreendimentos” | Significa 50% (cinquenta por cento) dos recebíveis líquidos objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, oriundos das vendas das unidades autônomas dos Imóveis Lastro recebidos pela Devedora, no mês imediatamente anterior ao mês da respectiva data de pagamento das Debêntures, conforme aplicável, descontados os valores de impostos e comissões sobre as vendas, conforme vier a ser informado pela Devedora, observado que tal percentual poderá ser aumentado para até 100% (cem por cento) em caso de insuficiência dos recursos para quitação da remuneração das Debêntures e da amortização programada das Debêntures ou em caso de inadimplemento das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão. |
| “Reembolso” | Tem o significado atribuído na Cláusula 4.3 abaixo. |
| “Regime Fiduciário” | Significa o regime fiduciário estabelecido em favor dos Titulares de CRI, a ser instituído sobre o Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º da Lei 9.514. |
| “Relatório de Contas a Pagar” | Tem o significado atribuído na Cláusula 14.2.3 abaixo. |
| “Relatório de Obras” | Tem o significado atribuído na Cláusula 14.2.1 abaixo. |
| “Relatório de Verificação” | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.7 abaixo. |
| “Remuneração” ou “Remuneração dos CRI” | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.2 abaixo. |
| “Resgate Antecipado dos CRI” | Tem o significado atribuído na Cláusula 6.2 abaixo. |
| “Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures” | Significa o direito da Devedora de resgatar antecipadamente, a partir de [=] de junho de 2023 (inclusive), a totalidade das Debêntures, mediante o pagamento de prêmio, se aplicável, conforme previsto na Escritura de Emissão. |
| “Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures” | Sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a Amortização Extraordinária, significa a obrigação da Devedora de resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures caso os Recursos dos Empreendimentos sejam suficientes para pagar a totalidade das obrigações garantidas das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão. |
| “Resolução CVM 17” | Significa a Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021. |
| “RFB” | Significa Receita Federal do Brasil. |
| “Spread” | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.2 abaixo. |
| “Taxa de Administração” | Significa a taxa mensal que a Emissora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado, no valor de R$ [=] ([=]), líquido de tributos, atualizado anualmente pelo IPCA. |
| “Termo” ou “Termo de Securitização” | Significa o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 383ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A. |
| “TVO” | Significa Termo de Verificação de Obra. |
| “Titulares de CRI” | Significa os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta Restrita ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI. |
| “Uberaba – Damha III” | Significa o empreendimento imobiliário composto por 563 lotes, registrado(s) na(s) matrícula(s) 90.647 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberaba, localizado no município de Uberaba, Estado de Minas Gerais, de titularidade da Empreendimentos Imobiliários Damha São Paulo XXX - SPE Ltda. |
| “Valor do Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida” | Tem o significado atribuído na Cláusula 14.1 abaixo. |
| “Valor Mínimo do Fundo de Despesas” | Tem o significado atribuído na Cláusula 15.6 abaixo. |
| “Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI” | Significa o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente pela variação do IPCA, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, nos termos da Cláusula 5.1 abaixo. |
| “Valor Nominal Unitário” | Significa o valor nominal unitário de cada CRI, qual seja R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão. |

* 1. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade
  2. Aprovação Societária da Emissora. A Emissão e a Oferta Restrita foram aprovadas 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 01 de novembro de 2018, registrada na JUCESP em 22 de novembro de 2018 sob n.º 541.253/18-9 e publicada no Diário Comércio Indústria e Serviços e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 28 de novembro de 2018, por meio da qual foi autorizada 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 da Emissora, já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite. [**Nota Mattos Filho**: Securitizadora, por favor confirmar.]
  3. A emissão das Debêntures, a outorga das Garantias e a assinatura, pela Devedora, pela Fiadora e pelas Garantidoras, conforme o caso, dos Documentos da Securitização dos quais são partes foram aprovados com base nas deliberações tomadas **(i)** na Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em [=] de junho de 2021; **(ii)** na [Reunião do Conselho de Administração/Assembleia Geral de Acionistas] da Fiadora, realizada em [=] de junho de 2021; e **(iii)** nas respectivas Reuniões de Sócios das Garantidoras, realizadas em [=] de junho de 2021, cujas atas serão arquivadas nas respectivas juntas comerciais e publicadas nos respectivos jornais de publicação e diários oficiais.

1. **CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**
   1. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.
   2. Origem dos Créditos Imobiliários. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.
   3. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são decorrentes da subscrição e integralização das Debêntures, pela Emissora, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, após verificação e atendimento das condições previstas na Escritura de Emissão e no Boletim de Subscrição das Debêntures.
      1. A subscrição e integralização das Debêntures pela Emissora será realizada à vista, em moeda corrente nacional, nos termos da Escritura de Emissão, pelo Preço de Integralização das Debêntures.
      2. A Emissora, com recursos obtidos com a subscrição dos CRI, fará o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, descontado dos valores referentes as Despesas Flat, ao Fundo de Reserva e ao Fundo de Despesas, nos termos das Cláusulas 14.1, 14.2, 15.1.1 e 15.6.1 abaixo.
      3. O Preço de Integralização das Debêntures devido, pela Emissora, em razão da subscrição e integralização das Debêntures vinculados aos CRI será pago por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta de Liquidação.
   4. Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total de R$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.
   5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:
2. constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
3. permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
4. destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
5. estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam;
6. não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
7. somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.
   * 1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.
   1. Custódia. Uma via **(i)** da Escritura de Emissão de CCI, **(ii)** da Escritura de Emissão e **(iii)** deste Termo de Securitização deverão ser mantidos pelo Custodiante.
      1. O Custodiante, para fins do disposto no item 12 do Anexo III da Instrução CVM 414 é a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada.
   2. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas na Escritura de Emissão.
      1. Até a quitação integral das obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, bem como todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.
      2. Conforme definido na Escritura de Emissão, quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI em razão do cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas, pela Devedora, na Escritura de Emissão deverão ser depositados no respectivo dia de pagamento na Conta Centralizadora. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta Centralizadora até a referida data, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de obrigações a ela imputadas resultantes do não cumprimento do prazo acima previsto. Neste caso, a Devedora se responsabiliza pelo não cumprimento dessas obrigações pecuniárias, sendo certo que os encargos moratórios das Debêntures devidos à Emissora nos termos da Escritura de Emissão serão repassados aos Titulares de CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora.
      3. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão da Fiança, das Garantias Reais e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.
   3. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.
   4. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características nos termos do item 2 do Anexo III da Instrução CVM 414:
8. Emissor da CCI: Emissora;
9. Devedora dos Créditos Imobiliários: Damha Urbanizadora II Administração e Participações S.A.;
10. Imóveis a que estejam vinculados: Os Créditos Imobiliários estão vinculados aos Imóveis sob controle da Devedora, os quais se encontram descritos no Anexo VIII deste Termo de Securitização;
11. Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis estão registrados: Cartórios de Registro de Imóveis indicados Anexo VIII deste Termo de Securitização;
12. Matrículas dos Imóveis: Os Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários estão registrados nas matrículas indicadas no Anexo VIII deste Termo de Securitização;
13. Situação do Registro: Os Imóveis estão devidamente formalizados e registrados nas respectivas matrículas indicadas no Anexo VIII a este Termo de Securitização;
14. Termo de Verificação de Obra (“TVO”): Consta no Anexo VIII a este Termo de Securitização a indicação dos Imóveis que possuem TVO;
15. Habite-se: Os Imóveis não possuem Habite-se, por se tratarem de terrenos;
16. Regime de Incorporação: Os Imóveis não se encontram sob o regime de incorporação imobiliária;
17. Regime de Parceria: Os Imóveis que não são de propriedade das Garantidoras e cujos recebíveis são de propriedade das Garantidoras, conforme indicados o Anexo VIII a este Termo de Securitização;
18. Valor dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivalente a R$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais);
19. Correção Monetária: Os Créditos Imobiliários serão atualizados pela variação do IPCA, conforme previsto na Escritura de Emissão; e
20. Remuneração dos Créditos Imobiliários: Sobre os Créditos Imobiliários incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a taxa de 8,00% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados nos termos da Escritura de Emissão.
21. **CLÁUSULA TERCEIRA – DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**
    1. Identificação dos CRI. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:
22. Emissão: Esta é a 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
23. Série: Esta é a 383ª série no âmbito da 1ª (primeira) emissão da Emissora.
24. Quantidade de CRI: A quantidade de CRI emitidos é de 48.000 (quarenta e oito mil) CRI.
25. Valor Total da Emissão: A totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Emissão corresponde a R$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões reais) na Data de Emissão.
26. Valor Nominal Unitário: Os CRI terão valor nominal de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
27. Data de Emissão dos CRI: A data de emissão dos CRI é o dia [=] de junho de 2021.
28. Data de Vencimento dos CRI: A data de vencimento dos CRI será [=] de junho de 2026.
29. Prazo de Vencimento: [=] ([=]) dias contados da Data de Emissão.
30. Local de Emissão: Cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
31. Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.
32. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI será atualizado a partir da primeira Data de Integralização, inclusive, pela variação acumulada do IPCA, conforme fórmula prevista na Cláusula 5.1 abaixo.
33. Remuneração dos CRI: Os CRI farão jus a juros remuneratórios prefixados, incidentes *pro rata temporis* sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, equivalentes ao Spread, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme fórmula prevista na Cláusula 5.2.1 abaixo.
34. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou amortização extraordinária das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em cada uma das Datas de Amortização dos CRI, conforme datas previstas no **Anexo I** deste Termo de Securitização, sendo que a data do primeiro e do último pagamento a título de Amortização Programada dos CRI é [=] de julho de 2021 e a Data de Vencimento dos CRI, respectivamente.
35. Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI deverá ser paga, sem carência a partir da primeira Data de Integralização, sendo o primeiro pagamento devido em [=] de julho de 2021 e o último, na Data de Vencimento, conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização.
36. Regime Fiduciário: Conforme previsto na Cláusula 10.1 abaixo, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 9º, da Lei 9.514.
37. Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.
38. Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias.
39. Subordinação: Não há.
40. Coobrigação da Emissora: Não há.
41. Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3.
42. Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na Escritura de Emissão, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora.
43. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
44. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
45. Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
    1. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
    2. Forma de Distribuição dos CRI. A distribuição pública com esforços restritos de CRI será realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual **(i)** é destinada a Investidores Profissionais; **(ii)** será intermediada pela Emissora; e **(iii)** estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.
       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.
       2. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de boletim de subscrição e serão integralizados à vista pelos Investidores Profissionais nos termos do respectivo boletim de subscrição que deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que: **(i)**estão cientes que a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; **(ii)** os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476, e observado a Cláusula 3.3.3 abaixo; e **(iii)** são investidores profissionais, nos termos definidos neste Termo e na legislação aplicável.
       3. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI e apenas entre Investidores Qualificados.
       4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta Restrita será informado pela Emissora à CVM, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores.
       5. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita dos CRI deverá ser informado pela Securitizadora à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores.
       6. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, sendo certo que a integralização da totalidade dos CRI é uma condição precedente para a integralização das Debêntures.
       7. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, seguem como Anexo III e Anexo IVao presente Termo de Securitização declarações emitidas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.
46. **CLÁUSULA QUARTA – DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**
    1. Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional.
       1. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.
    2. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para a integralização das Debêntures emitidas pela Devedora.
    3. Os Recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures serão destinados da seguinte forma: **(i)** [=]% ([=] por cento), ao reembolso de gastos, custos e despesas de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos Imóveis Reembolso, incorridos pela Devedora, no máximo, nos 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da distribuição dos CRI, conforme planilha no Anexo VII da Escritura de Emissão e Anexo IV do presente Termo de Securitização (“Reembolso”); e **(ii)** o remanescente equivalente a [=]% ([=] por cento), ao pagamento de despesas e gastos imobiliários futuros diretamente relacionados à aquisição de terrenos, construção e desenvolvimento dos Imóveis Destinação (“Investimento” e, em conjunto com o Reembolso, a “Destinação dos Recursos”), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro, conforme previsto no Anexo V da Escritura de Emissão, e o cronograma indicativo da destinação dos recursos previsto no Anexo II do presente Termo de Securitização.
    4. Destinação dos Recursos - Reembolso. A Devedora declara ter encaminhado ao Agente Fiduciário, comprovantes de transferências eletrônicas bancárias, boletins de subscrição, documentos societários, termos de quitação e outros documentos relevantes, que comprovam os desembolsos realizados e justificam os reembolsos de gastos e despesas de natureza imobiliária em relação aos Imóveis Reembolso. Com base em referida documentação, o Agente Fiduciário confirmou, em data anterior à data de assinatura deste Termo de Securitização, o emprego [=]% ([=] por cento) dos Recursos obtidos com a emissão das Debêntures para o Reembolso.
       1. A Devedora prestou contas ao Agente Fiduciário sobre a destinação dos recursos do Reembolso previamente às assinaturas da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, mediante a apresentação de cópias dos comprovantes das despesas elencadas no Anexo VII da Escritura de Emissão.
    5. Destinação dos Recursos - Investimento. As Partes reconhecem desde já que o cronograma constante Anexo III da Escritura de Emissão e Anexo II do presente Termo de Securitização é meramente indicativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo: **(i)** não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar o Agente Fiduciário, tampouco aditar a Escritura de Emissão e/ou o presente Termo de Securitização e/ou a Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI.
       1. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento das Debêntures, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a presente Emissão a ser destinada a cada Imóvel Lastro, indicado no Anexo V da Escritura de Emissão, independentemente da anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares dos CRI. A alteração dos percentuais destinados a cada Imóvel Lastro indicados no Anexo V será: **(i)** informada ao Agente Fiduciário semestralmente ou, a critério da Devedora, em prazo inferior, por meio do envio de notificação pela Devedora; e **(ii)** precedida de aditamentos à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, os quais não dependerão de anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares de CRI.
    6. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento das Debêntures, vincular novos imóveis aos CRI, incluindo-os no âmbito do Investimento a ser realizado com os recursos captados com a presente Emissão, sendo certo que a alteração dos Imóveis Destinação aqui mencionada será precedida de: (i) anuência prévia de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação; e (ii) aditamentos à Escritura de Emissão, ao presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Securitização, conforme o caso, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Devedora à Emissora, solicitando a referida inclusão.
    7. A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário sobre a destinação dos recursos obtidos com a Emissão para a realização do Investimento: **(i)** semestralmente, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão (“Período de Verificação”), por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo IX da Escritura de Emissão (“Relatório de Verificação”), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Devedora para o Investimento durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios (conforme abaixo definido); **(ii)** em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures, por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Devedora para o Investimento durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento e/ou resgate; e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora, especialmente após questionamento de qualquer Autoridade, no prazo estabelecido por esta.
       1. Sem prejuízo do disposto acima, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à destinação de recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.
       2. Para fins do disposto na Cláusula 4.7 acima, a Devedora enviará juntamente com o Relatório de Verificação **(i)**boletim de subscrição, livro de registro de ações e/ou extrato de custódia, organograma societário, aprovações societárias, contrato e/ou estatuto social, balanços, extratos referentes a capital social e patrimônio especial e demais documentos comprobatórios, conforme aplicáveis; e **(ii)** os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Imóveis Destinação (tais como, contratos, escrituras, pedidos, notas fiscais, entre outros, acompanhados de seus arquivos no formato “XML”, comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários) (“Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos”).
       3. O Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base nos documentos encaminhados nos termos da presente Cláusula e nos Documentos Comprobatórios, o cumprimento, pela Devedora, da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta Emissão. O Agente Fiduciário compromete-se, ainda, a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.
       4. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora a responsabilidade por tal verificação das informações técnicas e financeiras de tais documentos.
       5. Os Recursos destinados ao Investimento poderão ser transferidos para subsidiárias da Devedora por meio de aumento de capital social e/ou adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC, com o objetivo de cumprir com a destinação de recursos prevista nesta Cláusula.
       6. Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão, a qualquer tempo, solicitar, a Devedora quaisquer documentos (contratos, notas fiscais, faturas, recibos, dentre outros) e informações necessárias relacionadas ao Reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridades, caso em que a Devedora deverá disponibilizar tais documentos e informações ora referidos em até 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário de quaisquer solicitações efetuadas por Autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.
       7. A Devedora prestará contas ao Agente Fiduciário sobre a Destinação dos Recursos destinados ao Reembolso previamente às assinaturas da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização, mediante a apresentação de cópias dos comprovantes das despesas elencadas no Anexo IX deste Termo de Securitização.
       8. O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula deverá ser informado pelo Agente Fiduciário à Emissora, e poderá resultar no vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.
       9. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos Recursos.
       10. A Emissora, deverá encaminhar ao Agente Fiduciário declaração, conforme Anexo X, certificando que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários de sua emissão.
       11. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão, nos termos da Escritura de Emissão, o que será verificado pelo Agente Fiduciário, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.5 acima, assim como o Agente Fiduciário ficará desobrigado com relação a verificação de que trata esta Cláusula 4.
47. **CLÁUSULA QUINTA –** **CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR DOS CRI, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI**
    1. Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, pela variação acumulada do IPCA, divulgado mensalmente pelo IBGE, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação dos CRI, conforme fórmula abaixo prevista, sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”), segundo a seguinte fórmula:



*onde:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **VNa** | *=* | Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; |
| **VNe** | = | Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, após atualização, incorporação de juros ou após cada amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização, calculados/informados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; |
| **C** | = | Fator resultante da variação acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, aplicado mensalmente, e apurado da seguinte forma: |

*onde:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **K** | *=* | número de ordem de NIk. |
| **dup** | = | número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário dos CRI, conforme o caso, (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “dup” um número inteiro. |
| **dut** | = | número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário dos CRI (inclusive) e a próxima Data de Aniversário dos CRI (exclusive), sendo “dut” um número inteiro. |
| **NIk** | = | valor do número-índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário dos CRI imediatamente subsequente. |
| **NIk-1** | = | valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês do NIk. |

Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária dos CRI:

1. O fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:
2. O produtório final é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.
3. A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.
4. O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE.
5. Caso o IPCA não tenha sido divulgado até a Data de Aniversário dos CRI, será utilizada a última variação divulgada do índice.
   1. Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 8,00% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da primeira Data de Integralização observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão (“Spread” e “Remuneração dos CRI”).
      1. 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, apurado mensalmente de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNa x (FatorJuros – 1)

*Onde:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **J** | = | valor unitário da Remuneração dos CRI devida, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento. |
| **VNa** | = | Conforme definido acima. |
| **FatorJuros** | = | Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: |

*Onde:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Taxa** | = | Taxa de juros fixa, equivalente a 8,00 (oito). |
| **DP** | = | número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI, conforme o caso, (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro. |

* 1. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA após 10 (dez) dias da data esperada para sua apuração, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de aplicação aos CRI por imposição legal ou determinação judicial, será utilizado, em sua substituição, seu substituto legal. Na falta do substituto legal, a Emissora 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, convocar assembleia geral dos titulares dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização e na Lei das Sociedades por Ações, para escolha de novo índice (“Índice Substitutivo”). Caso **(i)** não haja acordo entre a Devedora, a Emissora e os titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, a Emissora e a Debenturista em relação ao novo índice a ser utilizado; ou **(ii)** não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocações da assembleia geral de titulares dos CRI, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures e, consequentemente ocorrerá o Resgate Antecipado dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI, 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 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 às Debêntures a serem resgatadas, será utilizada para cálculo do fator “C” a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.
     1. Não obstante o disposto na Cláusula 5.3 acima, caso o IPCA venha a ser divulgado ou volte a ser aplicável aos CRI antes da realização da assembleia geral dos titulares dos CRI, a referida assembleia geral não será mais realizada e o IPCA então divulgado, a partir da respectiva data de referência, será empregado para apuração do fator “C” no cálculo da Atualização Monetária, não sendo devida nenhuma compensação entre a Devedora e a Emissora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável inicialmente.
  2. Amortização Programada dos CRI. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou amortização extraordinária das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, será amortizado em cada uma das Datas de Amortização dos CRI, conforme tabelas previstas no **Anexo I** deste Termo de Securitização, sendo que a data do primeiro e do último pagamento a título de Amortização Programada dos CRI é [=] de julho de 2021 e a Data de Vencimento dos CRI, respectivamente, calculado nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pela Emissora:

*Aai = VNa x Tai*

*onde:*

**Aai** = Valor unitário da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNa** = Conforme definido acima;

**Tai** = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, expresso em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme estabelecido no **Anexo I** deste Termo de Securitização.

* 1. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil para fins de pagamentos, sem quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos.
     1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo mínimo, de 2 (dois) Dias Úteis entre **(i)** o recebimento pela Emissorados Créditos Imobiliários representados pela CCI; 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.

1. **CLÁUSULA SEXTA – DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI**
   1. Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária na ocorrência de determinadas hipóteses descritas nos Documentos da Securitização.
   2. Resgate Antecipado dos CRI. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI na ocorrência de Resgate Antecipado das Debêntures nas seguintes hipóteses: **(i)** caso ocorra algum dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático ou declaração de vencimento antecipado das Debêntures no caso da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático; **(ii)** caso seja realizado o resgate antecipado das Debêntures pela Devedora em decorrência de **(a)** Resgate Antecipado Facultativo, ocasião na qual será devido um prêmio pela Devedora calculado na forma da Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 6.2.2 abaixo; e **(b)** Resgate Antecipado Obrigatório, ocasião na qual não será devido pela Devedora qualquer prêmio ou penalidade pelo resgate antecipado; ou **(iii)** caso não haja acordo sobre o Índice Substitutivo entre os Titulares de CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Geral para deliberação acerca do Índice Substitutivo, nos termos da Cláusula 5.3 acima (“Resgate Antecipado dos CRI”).
      1. Para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no inciso (i) da Cláusula 6.2 acima, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático (conforme definido na Escritura de Emissão), a Emissora e/ou o Agente Fiduciário deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados da ciência, pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, da ocorrência de referido evento, convocar uma Assembleia Geral, para deliberar sobre a orientação a ser tomada pela Emissora em relação a eventual não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização.
         1. A Assembleia Geral prevista na Cláusula 6.2.1 acima será instalada, em primeira convocação, mediante a presença de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação. Uma vez instalada a Assembleia Geral em primeira convocação, caso os titulares dos CRI que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes votem pelo não vencimento antecipado dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável e será vinculante à Emissora.
         2. Na hipótese de a referida Assembleia Geral não ser realizada, em primeira convocação, em decorrência da não obtenção dos quóruns de instalação previsto acima, será realizada segunda convocação da Assembleia Geral.
         3. A Assembleia Geral será instalada, em segunda convocação, mediante a presença de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação. Uma vez instalada a Assembleia Geral em segunda convocação, caso os Titulares dos CRI que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação votem pelo não vencimento antecipado dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures.
      2. Para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no inciso (ii)(a), da Cláusula 6.2 acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e dos Encargos Moratórios, se aplicáveis (“Saldo Devedor”), acrescido ainda, exclusivamente nos casos de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) previsto no inciso (ii)(a) da Cláusula 6.2 acima, de prêmio *flat* definido de acordo com a data de realização do referido resgate (“Prêmio Resgate Antecipado Facultativo”):

|  |  |
| --- | --- |
| **Data do Resgate Antecipado das Debêntures** | **Prêmio Flat** |
| A partir de [=] de junho de 2023 (inclusive) até [=] de junho de 2024 (exclusive) | 3,00% |
| A partir de [=] de junho de 2024 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive) | Não aplicável |

* + 1. Para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista nos incisos (ii)(b) ou (iii), da Cláusula 6.2 acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Saldo Devedor.
    2. O Resgate Antecipado dos CRI será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Emissora em decorrência do resgate antecipado das Debêntures repassados aos Titulares de CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.
    3. O Resgate Antecipado dos CRI somente será realizado caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares de CRI.
    4. O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado pela Emissora à B3 e aos Titulares de CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3.
    5. Para evitar quaisquer dúvidas, caso o pagamento do Resgate Antecipado dos CRI ocorra em data que coincida com qualquer Data de Amortização dos CRI, e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio, caso aplicável previsto acima incidirá sobre o valor do Resgate Antecipado dos CRI líquido de tais pagamentos da Amortização dos CRI e/ou Pagamento da Remuneração, se devidamente realizados, nos termos deste Termo de Securitização.
  1. Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*. A Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso ocorra a Amortização Extraordinária *Cash Sweep* das Debêntures; e **(ii)** caso ocorra a Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures (“Amortização Extraordinária dos CRI”).
  2. A Amortização Extraordinária dos CRI abrangerá, proporcionalmente, a totalidade das Debêntures, e estará, em qualquer hipótese, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado.
     1. A Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI pelo pagamento de determinada parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, observados os limites e condições previstos na Escritura de Emissão, acrescido **(i)** da Remuneração incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizada, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Amortização Extraordinária dos CRI; e **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver.
     2. A Amortização Extraordinária dos CRI será efetuada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Emissora em decorrência da amortização extraordinária das Debêntures repassados aos Titulares de CRI na Data de Amortização imediatamente subsequente.
     3. A Amortização Extraordinária dos CRI somente será realizada caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares de CRI.
     4. A Amortização Extraordinária CRI deverá ser comunicada pela Emissora à B3 e aos Titulares de CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3.

1. **CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA**
   1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:
2. administrar o Patrimônio Separado, mantendo, para o mesmo, registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras;
3. informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
4. fornecer, ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
5. dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
6. dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ele entregue, nos termos da legislação vigente;
7. dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
8. dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e
9. cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
10. submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Instrução CVM 480;
11. informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Securitização;
12. efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos das Cláusulas 11.12 e 15.1 abaixo deste Termo de Securitização, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;
13. manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
14. manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
15. não realizar negócios e/ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
16. não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
17. comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
18. não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
19. manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
20. manter:
21. válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
22. seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
23. em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial;
24. manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
25. indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
26. fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
27. caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de Assembleia Geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
28. informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário; e
29. informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência.
    1. Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, é obrigatória a elaboração, pela Emissora, de:
30. balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
31. relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;
32. relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário; e
33. relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.
    1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a encaminhar a CVM um relatório mensal, previsto no Anexo 32-II da Instrução CVM 480, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, até o 15º (quinze) dia após o final de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.
    2. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.
    3. A Emissora neste ato declara que:
34. é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
35. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Securitização de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Securitização de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
36. os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Securitização de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
37. possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;
38. é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e da Conta Centralizadora;
39. os Créditos Imobiliários representados pela CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
40. está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Securitização.
41. os Créditos Imobiliários representados pela CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Securitização de que seja parte;
42. não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
43. não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
44. este Termo e os demais Documentos da Securitização de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
45. a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações **(a)**não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; **(b)**não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(c)** não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e **(d)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
46. cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Normas Anticorrupção, na medida em que **(a)**mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)**dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e
47. cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação.
    1. A Emissora compromete-se a notificar, em até 1 (um) Dia Útil, o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.
48. **CLÁUSULA OITAVA – DAS GARANTIAS**
    1. Não obstante a instituição do Regime Fiduciário com o consequente Patrimônio Separado, serão constituídas as Garantias em garantia das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.
    2. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.
    3. Excussão das Garantias: Caso a Emissora não receba os valores necessários ao pagamento do Resgate Antecipado dos CRI e/ou da Amortização Extraordinária dos CRI aos titulares de CRI, a Emissora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares de CRI para cobrança de tais valores, que poderão incluir, mas não se limitarão, à excussão das Garantias. A excussão das Garantias poderá ser realizada no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, observado o disposto na Escritura de Emissão e neste Termo.
49. **CLÁUSULA NONA – DA CONTA CENTRALIZADORA**
    1. Investimentos Permitidos. A integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora poderá ser aplicada pela Emissora, de acordo com a melhor opção de investimento disponível, a critério da Emissora, exclusivamente nos Investimentos Permitidos, sem necessidade de autorização prévia da Devedora.
    2. Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas e as transferências previstas nos Documentos da Securitização.
    3. Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora realizadas pela Emissora à Devedora, nos termos dos Documentos da Securitização serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.
50. **CLÁUSULA DÉCIMA – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**
    1. Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, é instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.
       1. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto **(i)** peloscréditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(ii)** pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e **(iii)** pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (ii) acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários representados pela CCI lastro para a emissão dos CRI e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.
    2. O Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterão apartados um do outro, bem como do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.
    3. Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, o Patrimônio Separado deverá ser isento 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 responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.
    4. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares de CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35.
    5. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.
    6. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Emissora convocar Assembleia Geral dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.
    7. O Patrimônio Separado **(i)** responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(ii)** está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e **(iii)** não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.
    8. 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.
    9. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI.
       1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora declara que:
51. a custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais futuros aditamentos, 1 (uma) via original da Escritura de Emissão e seus eventuais futuros aditamentos e 1 (uma) via original deste Termos de Securitização e seus eventuais futuros aditamentos será realizada pelo Custodiante;
52. a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, cabendo-lhe: **(a)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; **(b)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e **(c)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado; e
53. a Emissora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das respectivas Garantias Reais.
    * 1. Taxa de Administração. A Emissora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R$ [=] ([=] reais), líquido de tributos, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais serem pagas mensalmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso não haja recursos na Conta Centralizadora ou a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado. [**Nota**: True, favor informar]
    1. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:
54. Despesas do Patrimônio Separado, incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Devedora, em função dos Documentos da Securitização, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;
55. Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, se aplicável;
56. Recomposição do Fundo de Despesas;
57. Recomposição do Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida;
58. Remuneração dos CRI;
59. Valor Nominal Unitário Atualizado;
60. Amortização Extraordinária dos CRI, conforme aplicável; e
61. Liberação dos valores à Conta de Livre Movimentação, se aplicável.
    * 1. Os pagamentos relativos às despesas do Patrimônio Separado não previstas no fluxo da operação serão realizados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, caso não sejam previamente pagas ou reembolsadas pela Devedora, obedecendo a prioridade de pagamentos acima definida, sendo paga junto com as despesas previstas na Cláusula 10.10, alínea (i) acima.
62. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO AGENTE FIDUCIÁRIO**
    1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.
    2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara que:
63. aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
64. aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
65. 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;
66. a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
67. verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, bem como a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição da Fiança, das Garantias Reais e da aquisição dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização, a Escritura de Emissão e os atos societários de aprovação da emissão das Debêntures e a constituição das Garantias Reais não se encontram devidamente registrados nos órgãos competentes;
68. recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;
69. exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
70. não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;
71. não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17 conforme disposta na declaração descrita no Anexo VI deste Termo de Securitização;
72. não presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora;
73. assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1° do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
74. não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
75. declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Normas Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Normas Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis.
    1. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até **(i)** a data do resgate da totalidade dos CRI; ou **(ii)** sua efetiva substituição pela Assembleia Geral.
    2. Sem prejuízo dos deveres relacionados a sua atividade previstos na Resolução CVM 17, assim como nas leis e demais normas regulatórias aplicáveis, o Agente Fiduciário compromete-se, neste ato, a:
76. exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
77. proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
78. proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
79. renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;
80. conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
81. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
82. diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados no Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
83. acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
84. acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
85. opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
86. solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;
87. solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;
88. convocar, quando necessário, Assembleia Geral, na forma da Cláusula 13 abaixo;
89. comparecer as Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
90. manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;
91. fiscalizar o cumprimento pela Emissora das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
92. fiscalizar o cumprimento pela Devedora das cláusulas constantes da Escritura de Emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
93. comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;
94. verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
95. verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros
96. divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no Anexo 15 Resolução CVM 17; e
97. em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE N.º 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, 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, cujos custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão caso a Devedora não arque com tais despesas, observado o disposto na Cláusula 15 abaixo.
    1. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos **(i)** da Devedora; ou **(ii)** caso a Devedora não faça os pagamentos, do Patrimônio Separado, como remuneração (a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, à título de honorários pela prestação dos serviços, parcelas anuais de R$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI e as demais a serem pagas, no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou até quando Agente Fiduciário cesse suas funções de agente fiduciário dos CRI, o que ocorrer primeiro; e (b) à título de honorários pela prestação dos serviços de verificação dos Reembolso, parcela única de R$ 4,00 (quatro reais) para cada Reembolso verificado, sendo a parcela devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data e Integralização dos CRI.
    2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de Reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas após a Emissão, bem como atendimento à solicitações extraordinárias, que justificadamente demandem a atuação do Agente Fiduciário, adicionalmente à remuneração do Agente Fiduciário prevista na Cláusula 11.5 acima, o valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho efetivamente dedicado a tais fatos, incluindo, mas não se limitando, à **(i)** comentários aos documentos da Emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; **(ii)** execução de garantias, **(iii)** participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os titulares de CRI ou demais partes da Emissão; **(iv)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Securitização; e **(v)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pago em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.
    3. As remunerações definidas nas Cláusulas 11.5 e 11.6 acima serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário.
    4. As remunerações definidas nas Cláusulas 11.5 e 11.6 acima continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.
    5. Caso a Emissora, exclusivamente em razão do atraso no pagamento pela Devedora, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento, atrase o pagamento da remuneração prevista nas Cláusulas 11.5 e 11.6 acima, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) *flat* sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia. Para fins de clareza, caso ocorra a impontualidade no pagamento da remuneração prevista na Cláusula 11.5 acima por motivo não imputável à Devedora, os encargos moratórios acima serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora ou do Patrimônio Separado.
    6. Os valores referidos nas Cláusulas 11.5 e 11.6 acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
    7. No caso de inadimplemento da Emissora, em razão da Devedora, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento de todas as despesas necessárias, razoáveis e devidamente comprovadas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo ou contra o Agente Fiduciário, enquanto representante dos Titulares de CRI, com exceção de eventuais despesas com os procedimentos de excussão das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas, os quais não precisam de prévia aprovação dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente aprovadas e suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora, em razão da Devedora, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento, permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias.
    8. A remuneração definida nas Cláusulas 11.5 e 11.6 acima não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam razoáveis e comprovadas que sejam necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, por exemplo, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ata da Assembleia de Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação quando for o caso e acompanhamento de garantias reais, despesas com *conference call* ou contatos telefônicos, as quais serão cobertas pela Emissora às expensas da Devedora, observado que, para fins deste item, as despesas acima de R$ 10.000,00 (dez mil reais) deverão ser, caso possível, pré-aprovadas pela Devedora.
    9. O Agente Fiduciário poderá ser substituído, devendo continuar exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma suas funções, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.
    10. A Assembleia Geral a que se refere a Cláusula 11.13 acima poderá ser convocada, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário a ser substituído, por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes deste termo final do prazo referido na cláusula acima, caberá à Emissora efetuá-la.
    11. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral convocada na forma prevista pela Cláusula Décima Terceira abaixo.
    12. O agente fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.
    13. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento deste Termo.
    14. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e do presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou do presente Termo de Securitização.
    15. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas ou simples (PDFs) de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
    16. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI.
    17. Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração transitória do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei, na Escritura de Emissão ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, devendo para tanto, inclusive, mas sem limitação:
98. declarar, observadas as condições deste Termo de Securitização, antecipadamente vencidos os CRI e cobrar seu principal e acessórios;
99. tomar qualquer providência necessária para que os Titulares de CRI realizem seus créditos; e
100. representar os Titulares de CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.
     * 1. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos incisos acima se convocada a Assembleia Geral e esta assim o autorizar por deliberação da maioria absoluta dos Titulares de CRI em Circulação.
       2. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.
101. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**
     1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:
102. pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
103. extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;
104. não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Securitização, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora; e
105. desvio de finalidade do Patrimônio Separado.
     * 1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.
       2. Ajustam a Emissora e o Agente Fiduciário, desde logo, que **(i)** não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula 12.1 acima o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora (caso aplicável); e **(ii)** a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.
       3. A Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberação acerca da forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado será convocada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data da ocorrência de qualquer um dos eventos indicados na Cláusula 12.1 acima e instalar-se-á, em primeira ou segunda convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento dos CRI em Circulação.
       4. A respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar **(i)**pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares de CRI presentes em referida Assembleia Geral deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.
       5. A deliberação pela **não** declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada, em primeira ou segunda convocação, pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação. A não realização da respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI, por qualquer motivo, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tomar ciência do referido evento será interpretada como manifestação favorável à liquidação do Patrimônio Separado. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado, aos respectivos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos respectivos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(i)** administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os respectivos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; e **(iv)**transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta Centralizadora, na proporção do saldo devedor dos CRI eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, que assumirão as eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.
     1. Os Titulares de CRI têm ciência de que, no caso de Resgate Antecipado dos CRI, e de liquidação do Patrimônio Separado, obrigar-se-ão a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Geral; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e **(iii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.
     2. Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI após a liquidação do Patrimônio Separado, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário. Caso, após o pagamento do saldo devedor dos CRI, sobejarem recursos ou créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos à Devedora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante transferência à Conta de Livre Movimentação.
106. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI**
     1. Assembleia Geral dos Titulares de CRI. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão de todos os Titulares de CRI, nos termos abaixo.
     2. Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei n° 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz e na Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais.
     3. A Assembleia Geral poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.
     4. A convocação da Assembleia Geral dar-se-á mediante publicação na forma prevista na Cláusula 18.1 abaixo, sendo que a primeira convocação da Assembleia Geral deverá ocorrer com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência e a segunda convocação da Assembleia Geral deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência, observado o disposto na Cláusula 12.1.3 acima.
     5. A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível (por aviso de recebimento ou sistema de confirmação de leitura eletrônica), e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail).
        1. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia Geral, à qual comparecerem todos os Titulares de CRI em Circulação, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.
        2. A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se no âmbito da Escritura de Emissão, desde que respeitado o prazo de convocação mencionado na Cláusula 13.4 acima, de 15 (quinze) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação.
        3. Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto nos termos da Cláusula 12.1.5 acima e de outra forma prevista nos Documentos da Securitização, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.
        4. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI e/ou à Devedora.
     6. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, metade dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.
     7. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.
     8. A Assembleia Geral realizar-se-á **(i)** no local onde a Emissora tiver a sede, sendo certo que quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião ou **(ii)** de forma remota, nos termos da Instrução CVM 625. No caso de Assembleia Geral na sede da Emissora, será permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Geral por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Geral por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Instrução CVM 481.
     9. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora) para participar da Assembleia Geral, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
     10. A presidência da Assembleia Geral caberá **(i)** ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM; **(ii)** ao representante do Agente Fiduciário presente à Assembleia Geral; ou **(iii)** a qualquer outro terceiro que os Titulares de CRI vierem a indicar.
     11. Exceto se de outra forma previsto na legislação aplicável ou neste Termo de Securitização, quaisquer matérias deverão ser aprovadas por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação.
     12. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão a totalidade dos Titulares de CRI ou os Titulares de CRI, conforme o caso, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral e, ainda que nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Geral.
     13. As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social do Patrimônio Separado, serão convocadas na forma prevista na Cláusula 18.1 abaixo.
     14. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Geral.
     15. A Assembleia Geral que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Geral não seja instalada, inclusive em primeira e segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pelo Fundo de Despesas, nos termos da Escritura de Emissão, e na sua inadimplência pelo Patrimônio Separado.
     16. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 30 de junho de cada ano. [**Nota**: True, favor confirmar]
107. **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS FUNDOS DE RESERVA**
     1. Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida. Em garantia das Obrigações Garantidas, será constituído Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida na Conta Centralizadora, no montante mínimo correspondente R$ [=] ([=] reais) (“Valor do Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida”). O Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida será constituído na primeira Data de Integralização, mediante retenção e desconto do Preço de Integralização pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora.
        1. O Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida será utilizado para sanar eventual inadimplemento pecuniário das Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, **(i)** eventual necessidade de recursos para pagamento das Debêntures; **(ii)** o pagamento de todos e quaisquer custos relacionados à eventual execução ou excussão de uma ou mais Garantias, incluindo, sem limitação, custas extrajudiciais e/ou judiciais, despesas com cartórios de registro de títulos e documentos e de imóveis, emolumentos e demais taxas, honorários advocatícios razoáveis e quaisquer outras despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando a execução e/ou excussão das Garantias, conforme o caso; **(iii)** para fazer frente aos pagamentos das Despesas do Patrimônio Separado recorrentes e extraordinárias, desde que vencidas, não pagas e com valor superior ao comportado pelo respectivo Fundo de Despesas; e **(iv)** para fazer frente a despesas relacionadas à manutenção e gestão de imóveis eventualmente retomados, assim como à eventual contratação de terceiros especializados para gestão e monitoramento dos ativos do CRI, sendo necessária consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada para deliberar o valor a ser dispendido com tais despesas.
        2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida – venham a ser utilizados, a Devedora deverá recompor o Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida, com recursos próprios a serem depositados na Conta Centralizadora, no montante correspondente às 3 (três) próximas parcelas vincendas do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures acrescido da Remuneração, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação nesse sentido enviada pela Emissora, utilizando-se, para tal cálculo, a última variação divulgada do IPCA.
     2. Fundo de Obras. Na primeira Data de Integralização, a Securitizadora reterá e descontará do Preço de Integralização na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, o Fundo de Obras, no valor de [R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)].
        1. O valor inicialmente previsto para a realização das obras necessárias para conclusão dos Imóveis Destinação é composto por custos relacionados aos projetos e obras (“Custos de Obras”). A parcela de Custos de Obras deverá ser comprovada pela Devedora por meio de apresentação de relatório de aprovação de orçamento inicial de obras (“Orçamento”), emitido pelo Medidor de Obras, que será responsável pela elaboração do Orçamento, pelo acompanhamento do cronograma físico-financeiro das obras a serem executadas (“Cronograma Físico-Financeiro”) e pela medição do progresso das obras dos Imóveis Destinação, para fins de elaboração dos relatórios de obras (“Relatórios de Obras”).
        2. Os recursos do Fundo de Obras serão liberados pela Emissora conforme necessário para a evolução das obras dos Imóveis Destinação até a sua conclusão, conforme disposto na Escritura de Emissão, que se dará com a expedição pela respectiva municipalidade do “TVO”, sem a necessidade de realização de assembleia geral de Titulares de CRI, conforme apurado com base nos Relatórios de Obras.
        3. A Devedora deverá disponibilizar, previamente à integralização das Debêntures, o Cronograma Físico-Financeiro juntamente com o relatório de validação de Orçamento inicial, preparado pelo Medidor de Obras. Ainda, para fins de liberação dos recursos integrantes do Fundo de Obras, a Devedora deverá enviar ao Medidor de Obras e à Debenturista relatórios mensais de custos das obras, nos prazos e de acordo com os termos e condições descritos nas Cláusulas abaixo.
        4. Até a expedição do “TVO”, a Debenturista deverá, mensalmente, liberar à Devedora parcela de recursos depositados no Fundo de Obras necessária para arcar com os Custos de Obras para o mês imediatamente subsequente, por meio de transferência para a Conta de Livre Movimentação, mediante recebimento de solicitação de liberação da Devedora com 10 (dez) dias de antecedência da data esperada para o desembolso, acompanhada **(i)** de relatório mensal de contas a pagar, preparado pela Devedora (“Relatório de Contas a Pagar”); **(ii)** do Cronograma Físico-Financeiro atualizado pela Devedora; e **(iii)** de planilha individualizando os materiais, mão de obra, serviços ou demais itens e atividades de natureza imobiliária e respectivos custos a serem incorridos para andamento da obra e construção dos Imóveis Destinação no mês subsequente (sendo o inciso (ii) e (iii) acima referidos em conjunto como “Documentos das Obras”); estando a efetiva liberação dos recursos pela Debenturista sujeita à aprovação por escrito do Relatório de Contas a Pagar disponibilizado nos termos desta Cláusula e relatório de contas, nos termos da Cláusula 14.1.1 acima pelo Medidor de Obras, que será validado pela Emissora, sem a necessidade de orientação prévia dos Titulares de CRI. [**Nota True**: Os documentos apresentados nos itens (i), (ii) e (iii) terão a anuência do agente de Medição de Obras?] [Nota Vectis: sim, vide 14.2.1 – os termos definidos dependem do medidor]
        5. Concomitantemente à disponibilização do Relatório de Contas a Pagar de que trata a Cláusula 14.2.4 acima, a Devedora deverá, mensalmente, disponibilizar ao Medidor de Obras e à Emissora relatório de contas pagas comprovando os valores, despesas e custos incorridos no mês correspondente ao 2º (segundo) período anterior ao mês de referência do Relatório de Contas a Pagar ora disponibilizado. Para fins de esclarecimento, o relatório de contas pagas referente ao mês de maio deverá ser disponibilizado na mesma data do Relatório de Contas a Pagar a pagar referente ao mês de julho. O relatório de contas pagas deverá ser acompanhado de todos os comprovantes de pagamento, recibos de quitação ou outros documentos disponíveis que comprovem o efetivo dispêndio dos recursos e estará sujeito à aprovação por escrito pelo Medidor de Obras e pela Emissora, sem a necessidade de orientação prévia dos Titulares de CRI, nos mesmos prazos indicados na Cláusula 14.2.4 acima. [**Nota True**: Apenas o recebimento de um documento assinado pelo Agente de Medição de Obra atestando qual o custo a incorrer nos 15 dias subsequentes e a apresentação do cronograma físico financeiro com anuência do Agente de Medição cumprido não é suficiente?] [Nota Vectis: é importante a Sec validar também, já que zela pelos valores do patrimônio separado]
        6. Caso alguma das informações ou documentos necessários não sejam enviadas pela Devedora ou alguma das aprovações, seja pelo Medidor de Obras, seja pela Emissora, não sejam concedidas, referente as etapas descritas nas Cláusulas 14.2.5 e 14.2.6 acima, o fluxograma de desembolsos será interrompido até que haja comum acordo entre as Partes dos valores a serem desembolsados/pagos.
        7. Caso os recursos integrantes do Fundo de Obras venham a ser insuficientes para conclusão dos Imóveis Destinação, por qualquer motivo, incluindo, mas não se limitando em razão do aumento do custo de material e/ou custo de mão de obra necessários na forma do Cronograma-Físico-Financeiro, a Devedora estará obrigada a arcar, com recursos próprios, os valores adicionais necessários para a conclusão dos Imóveis Destinação, na forma do Cronograma Físico-Financeiro.
        8. Após a conclusão dos Imóveis Destinação, conforme atestada pelo Medidor de Obras, eventual montante remanescente dos recursos será mantido na Conta Centralizadora e utilizado para pagamento das Despesas.
     3. Os recursos dos Fundos de Reserva estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI e somente poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.
     4. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, sobejarem recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos nos Fundos de Reserva, a Emissora deverá transferir tais recursos, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.
108. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS**
     1. Despesas Iniciais e Recorrentes. A Devedora será responsável pelo pagamento direto das despesas de estruturação e manutenção da Securitização, assim como das despesas recorrentes, as quais se encontram descritas abaixo.
        1. As despesas iniciais da securitização totalizam o montante de R$ [=] ([=]), que são aquelas devidas até o 5º Dia Útil após a primeira Data de Integralização, e encontram-se descritas no Anexo VII do presente Termo de Securitização (“Despesas Flat”). [**Nota Mattos Filho**: Pedimos, por gentileza, para identificarem no Anexo VII as despesas flat e recorrentes da operação.]
        2. As despesas recorrentes da securitização encontram-se descritas no Anexo VII do presente Termo de Securitização (“Despesas Recorrentes da Securitização”).
     2. Despesas do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, que deverão ser arcadas pelo Fundo de Despesas ou, no caso de insuficiência deste, pela Devedora:
109. as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
110. as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
111. as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
112. os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI;
113. as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Devedora, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
114. demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.
     1. Responsabilidade dos Titulares de CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei n.º 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas 15.1. e 15.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.
     2. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI. Observado o disposto nas Cláusulas 15.1, 15.2. e 15.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI
115. eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 15.1 acima; e
116. tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.
     * 1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.
       2. As Despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas com os recursos do Fundo de Despesas ou pela Devedora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Custos Extraordinários

* 1. Quaisquer custos extraordinários que venham a incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta a ser apresentada.
     1. Será devida pela Devedora, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: **(i)** R$ [=] ([=] reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI, e **(ii)** R$ [=] ([=] reais) por verificação, em caso de verificação de covenants, caso aplicável. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IGP-M/FGV. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R$ [=] ([=] reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados. [**Nota**: True, por favor informar]
  2. Fundo de Despesas. Será constituído um fundo de despesas na Conta Centralizadora, para fins de pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, no valor mínimo de R$ [=] ([=] reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”).
     1. Na primeira Data de Integralização, será retido, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, o valor de R$ [=] ([=] reais) na Conta Centralizadora para a constituição do Fundo de Despesas para o pagamento de despesas pela Emissora, no âmbito da Emissão.
        1. Na primeira Data de Integralização, será retido, pela Emissora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do Preço de Integralização, o valor de R$[=] ([=] reais) na Conta Centralizadora, para a constituição de fundo de despesas para o pagamento de despesas pela Emissora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, no âmbito da operação de securitização, conforme previsão constante na Escritura de Emissão.
        2. Caso, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora evidenciará tal fato à Devedora, mediante notificação, que deverá recompor o Fundo de Despesas, com recursos próprios a serem depositados na Conta Centralizadora, no montante necessário para o atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação nesse sentido enviada pela Emissora.
        3. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do respectivo regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI e somente poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.
        4. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, sobejarem recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, a Emissora deverá transferir tais recursos, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.
     2. Os tributos que não incidem no Patrimônio Separado, inclusive os decorrentes da negociação secundária, constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, quando forem os sujeitos passivos por força da legislação em vigor.
     3. Em caso de não recebimento de recursos da Devedora nos termos da Cláusula 15.6.1.1 acima, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente poderá ser deliberado pelos Titulares do CRI, reunidos em Assembleia Geral, a liquidação do Patrimônio Separado. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.
     4. O Titular dos CRI que não cumprir com a sua obrigação de aporte, conforme prevista na Cláusula 15.6.3 acima, perderá todos os direitos de voto conferidos aos seus respectivos CRI, de forma que estes não integrarão mais o termo “CRI em Circulação”, para fins de quórum de instalação e deliberação nas Assembleias Gerais. Tal penalidade será levantada no momento que o respectivo Titular dos CRI desembolsar, diretamente na Conta Centralizadora, a totalidade dos recursos necessários para o pagamento das obrigações de aporte pendentes.
  3. Obrigação de Indenização. Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora obriga-se a manter indene e a indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso (“Partes Indenizadas”), seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária razoável e comprovadamente incorrida pela Parte Indenizada, que não tenha sido contemplada nos Documentos da Securitização, e desde que decorra de comprovada obrigação da Devedora, mas venha a ser devida diretamente em razão: **(i)** dos CRI, especialmente, mas não se limitando ao caso das declarações prestadas serem falsas, incorretas ou inexatas; **(ii)** dos Documentos da Securitização; ou **(iii)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, as Garantias, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Parte Indenizada do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Emissora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Securitização, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Emissora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas das Partes Indenizadas definidos nos Documentos da Securitização e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora não incluem despesas ou custos incorridos pela Emissora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Emissora.
  4. O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 15.7 acima deverá ser realizado pela Devedora à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela respectiva Parte Indenizada, conforme aplicável, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data do recebimento pela Devedora de comunicação por escrito da respectiva Parte Indenizada nesse sentido indicando o montante a ser pago e acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento, observado ainda que tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais Despesas, conforme previsto neste Termo de Securitização e conforme cálculos efetuados pela Emissora.
  5. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, sobejarem recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, a Emissora deverá transferir tais recursos, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.
  6. Em nenhuma hipótese, a Emissora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

1. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL** 
   1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.
   2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil. Como regra geral, os ganhos e rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento).
      1. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.
      2. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).
      3. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.
      4. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por 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, há dispensa de retenção do IRRF.
      5. Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. Adicionalmente, nos termos do artigo 1º da Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021, entre julho e dezembro de 2021 as alíquotas aplicáveis serão de (i) 25% para os bancos; e (ii) 20% para pessoas jurídicas de seguros privados e de capitalização; distribuidoras de valores mobiliários; corretoras de câmbio e de valores mobiliários; sociedades de crédito, financiamento e investimentos; sociedades de crédito imobiliário; administradoras de cartões de crédito; sociedades de arrendamento mercantil; e associações de poupança e empréstimo. A partir de 2022, aludida Medida Provisória estabelece alíquotas de (i) 20% para os bancos; e (ii) 15% para as demais entidades. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas à tributação. Ademais, nos termos da legislação atualmente em vigor, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.
      6. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033/04. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.
      7. Pessoas jurídicas optantes pela inscrição no Simples Nacional ou isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de julho de 1955.
   3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB n.º 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em JTF, estão atualmente isentos de IRRF.
      1. Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/14 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em JTF, assim entendidos os países e jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF n.º 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% para 17% a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como JTF, desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. A despeito deste conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF os países e jurisdições listados no artigo 1º da Instrução Normativa RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010. Com exceção dos investidores pessoas físicas residentes no exterior, os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/14 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de até 25% (vinte por cento), a depender da jurisdição do investidor.
   4. Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.
   5. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.
2. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – FATORES DE RISCO**
   1. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora e/ou a Devedora e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.
   2. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.
   3. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Securitização, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.
   4. Para os efeitos desta seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora ou sobre a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora ou da Devedora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.
   5. O investimento nos CRI ofertados envolve exposição a determinados riscos e os potenciais Investidores Profissionais podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Emissora e a Devedora atualmente acreditam que poderão afetar de maneira adversa a Emissão ou os CRI, podendo riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidos pela Emissora, pela Devedora, ou que a Emissora considere irrelevantes, também prejudicar a Emissão ou os CRI de maneira significativa.
   6. Riscos Relacionados à Emissora. Os 5 (cinco) principais fatores de risco da Emissora estão listados abaixo. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Emissora favor consultar o formulário de referência da Emissora, disponível no site da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)):
      1. Manutenção de Registro de Companhia Aberta. A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.
      2. 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 externo. 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.
      3. A 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 pode 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 originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado.
      4. Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. 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.
      5. 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 terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
      6. Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a 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 de 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 de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.
   7. Riscos Relacionados ao Mercado e à Operação de Securitização
      1. Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores. A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora, da Devedora e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.
      2. 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. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.
      3. Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI. A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.
      4. Risco de não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. A Emissora e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.
      5. Risco de pagamento das despesas pela Devedora. Nos termos da Escritura de Emissão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta Restrita e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados no Fundo de Despesas retido na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.
   8. Riscos Relacionados aos CRI e à Oferta Restrita
      1. Risco em Função da Dispensa de Registro. A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal. Em decorrência da dispensa de registro, não são aplicáveis as proteções usualmente concedidas a investidores em distribuições públicas realizadas nos termos da Instrução CVM 400, o que pode afetar negativamente o Investidor. Adicionalmente, a Emissão pode ser objeto de análise posterior pela CVM, que poderá fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar negativamente o horizonte de investimento do Investidor.
      2. Riscos associados à guarda física de documentos pelo Custodiante. O Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais futuros aditamentos, 1 (uma) via original da Escritura de Emissão e seus eventuais futuros aditamentos e 1 (uma) via original deste Termos de Securitização e seus eventuais futuros aditamentos. A perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI e impactar adversamente a cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou os processos de excussão das Garantias.
      3. Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão. A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, banco liquidante, custodiante, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, ou sofram processo de falência, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.
      4. Risco de Destituição da Emissora da Administração do Patrimônio Separado. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração transitória dos créditos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois **(i)**não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e **(ii)** a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.
      5. Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia de Titulares de CRI. Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em Circulação. 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 de 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. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.
      6. 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. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.
      7. A Oferta Restrita tem limitação do número de subscritores. Nos termos da Instrução CVM 476, no âmbito das ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos de colocação, tal como a Oferta Restrita, somente é permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e os valores mobiliários ofertados somente podem ser subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Em razão dessa limitação, não haverá pulverização dos CRI entre Investidores Profissionais no âmbito da Oferta Restrita, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI.
      8. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados de valores mobiliários, depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição, entre Investidores Qualificados, o que pode diminuir ainda mais a liquidez dos CRI no mercado secundário.
      9. Decisões judiciais sobre a Medida Provisória n.º 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários. A Medida Provisória n.º 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 dele decorrentes 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. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.
      10. Riscos relacionados à Tributação dos CRI. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.
      11. Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado. 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. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares de CRI.
      12. Risco de Resgate Antecipado dos CRI***.*** Mediante a ocorrência de determinadas hipóteses previstas na Cláusula 6.2 acima deste Termo de Securitização, os CRI serão objeto de resgate antecipado. Há eventos que geram o Resgate Antecipado independentemente de aprovação ou consentimento pelos Titulares de CRI, de forma que o Resgate Antecipado dos CRI poderá ser realizado ainda que em desacordo com os seus interesses. Em caso de Resgate Antecipado, o horizonte de investimentos dos Titulares de CRI será reduzido e os Titulares de CRI poderão não encontrar oportunidades de investimento com as mesmas condições do CRI, incluindo mas não se limitando a retorno, prazo e riscos, ou que gozem do mesmo tratamento tributário ao qual os CRI estão atualmente sujeitos (inclusive em decorrência de criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes), de forma que os Titulares de CRI poderão vir a ter de reinvestir os seus recursos em produtos que não gozem de isenção ou benefício fiscal. Nestas hipóteses, os Titulares de CRI serão negativamente impactados.
      13. Inexistência de classificação de risco dos CRI. A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Securitização e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.
      14. Risco de Estrutura: A Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma, pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
   9. Riscos dos Créditos Imobiliários
      1. Risco de crédito. A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. A falta de pagamento ou impontualidade poderá importar a impossibilidade de a Emissora efetuar os pagamentos aos Titulares de CRI.
      2. O risco de concentração dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI.
         1. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora de cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Securitização.
         2. Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% pela Devedora, podendo, em alguns casos, serem objeto de vencimento antecipado. Adicionalmente, o Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora e/ou pela Emissora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.
         3. Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.
      3. Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Devedora
         1. A Devedora é e pode vir a ser ré em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, tributária e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões contrárias aos interesses da Devedora poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de projetos conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente sua reputação, seus negócios e/ou resultados. O valor de provisões feitas pela Devedora poderá ser inferior ao valor total das condenações referentes aos processos citados acima.
         2. Da mesma forma, os membros do conselho de administração, da diretoria e acionistas da Devedora podem vir a se tornar réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, entre outros. Podem também ser alvo de investigações, por exemplo em decorrência de violações relacionadas a atos de corrupção, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente em se tratando de processos de natureza criminal. Isso poderia, eventualmente, impossibilitá-los do exercício de suas funções na Devedora, o que poderia causar efeito adverso relevante em sua reputação, nos seus negócios ou nos seus resultados, direta ou indiretamente.
      4. Os contratos financeiros da Devedora contam com cláusulas restritivas.
         1. [A Devedora está sujeita a compromissos restritivos (*covenants* financeiros e/ou operacionais) de acordo com os termos e as condições dos contratos de financiamento e dos documentos que formalizam seus títulos de dívida, que incluem disposições de vencimento antecipado caso sejam verificadas determinadas situações, como a falha no pagamento de encargos mensais ou de qualquer outra importância previstas nos referidos contratos.] [Nota: pendente de finalização da auditoria]
         2. Caso a Devedora não cumpra com os covenants previstos em tais contratos financeiros, e caso a Devedora não seja capaz de obter os consentimentos necessários para a não declaração de seu vencimento antecipado, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar o pagamento de determinadas dívidas de forma antecipada, gerando a necessidade de uma disponibilidade de caixa imediata, o que pode afetar adversamente seu planejamento financeiro.
         3. Ainda, alguns dos instrumentos de dívida da Devedora possuem cláusulas de vencimento antecipado cruzado (*cross default* e *cross acceleration*), de modo que poderão ser impactados e ter seu vencimento antecipado declarado em decorrência do vencimento antecipado e/ou descumprimento de obrigações relacionadas a outras dívidas da Devedora como por exemplo, em caso de declaração de vencimento antecipado das demais operações financeiras. O vencimento antecipado e o vencimento antecipado cruzado de um montante relevante do saldo de tais instrumentos poderão consumir um valor significativo do caixa da Devedora e ter um efeito adverso relevante sobre a Devedora, seus negócios, sua condição financeira e seus resultados
      5. Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade. As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem diretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa 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 Titulares de CRI.
      6. Risco de Não Registro da Escritura de Emissão das Debêntures. A Escritura de Emissão das Debêntures não se encontra registrada perante a junta comercial competente na data de assinatura deste Termo, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa e correta constituição dos Créditos Imobiliários, principalmente em decorrência da burocracia e exigências da junta comercial.
      7. Risco relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria. 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.
      8. Risco sistêmico e do setor imobiliário. O preço dos imóveis relacionados ao setor imobiliário é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária. Adicionalmente redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis. Tais condições podem afetar sensivelmente as atividades da Emissora, o valor do Imóvel Lastro e a comercialização das Unidades, prejudicando, consequentemente, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, o valor dos bens dados em Garantia, e o fluxo de recebíveis objetos da Cessão Fiduciária.
   10. Riscos Relacionados à Devedora, à Fiadora e às Garantidoras [**Nota Mattos Filho**: pendente de conclusão da auditoria.]

[=]

* 1. Riscos Relacionados às Garantias
     1. Risco relacionado à Insuficiência das Garantias. Em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, a Emissora poderá ter de prosseguir com a execução das Garantias. Não há como assegurar que tais garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso os valores obtidos com a excussão não sejam suficientes para quitar as Obrigações Garantias, os Titulares dos CRI poderão ser afetados adversamente e não receber os valores integrais devidos a título dos CRI.
  2. Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico
     1. Política Econômica do Governo Federal. O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Emissora, da Fiadora, das Garantidoras e da Devedora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora, a Fiadora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora, da Fiadora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: **(i)** variação nas taxas de câmbio; **(ii)** controle de câmbio; **(iii)** índices de inflação; **(iv)** flutuações nas taxas de juros; **(v)** falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; **(vi)** racionamento de energia elétrica; **(vii)** instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e **(vii)** medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Emissora, a Fiadora e a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.
     2. Efeitos da Política Anti-Inflacionária. Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, a Devedora, a Fiadora e/ou as Garantidoras e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Titulares de CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.
     3. Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica. Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem reduzido. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.
     4. Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora e da Devedora. O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Emissora, a Devedora, a Fiadora, as Garantidoras e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, da Fiadora, das Garantidoras e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Emissora, a Fiadora, as Garantidoras ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.
     5. Política Monetária. O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedora. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Devedora.
     6. Ambiente Macroeconômico Internacional. O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.
  3. Riscos de Pandemia. Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do covid-19, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir, restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem (i) impactar as operações das sociedades empresarias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além da potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira, que tinha sido recentemente retomado; e/ou (ii) resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço da Devedora ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário, nas atividades e nos resultados da Devedora, da Fiadora e/ou das Garantidoras, impactando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e consequentemente, dos CRI.
  4. Demais Riscos. Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

1. **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA –** **DA PUBLICIDADE**
   1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI serão comunicados sempre por escrito, por meio de aviso publicado no jornal “Valor Econômico” ou por meio de correspondência ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI com aviso de recebimento expedido pelo correio, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que for verificada a ocorrência dos referidos fatos ou atos relevantes.
   2. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa ou conforme autorizado pela Instrução CVM 547, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.
   3. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.
2. **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO REGISTRO DO TERMO**
   1. Este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados e custodiados junto ao Custodiante, que assinará a declaração constate do Anexo V ao presente Termo.
3. **CLÁUSULA** **VIGÉSIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**
   1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI, em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
   2. As obrigações assumidas no presente Termo de Securitização têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
   3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares de CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.
   4. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Securitização poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Geral ou de consulta aos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente **(i)** alterações a quaisquer Documentos da Securitização já expressamente permitidas nos termo(s) do(s) respectivos(s) Documento(s) da Securitização; **(ii)** da necessidade de atendimento de exigências da CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; **(iii)** da correção de erros manifestos, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais; e/ou **(iv)**em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos incisos (ii), (iii) e (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.
   5. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, ficando as Partes cientes de que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497 e seguintes, 538 e dos artigos sobre as diversas espécies de execução (artigo 797 e seguintes), todos do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no presente Termo.
   6. As Partes declaram que o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Securitização, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Securitização poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
   7. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
   8. As partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória n.º 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, bem como seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.
4. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DAS NOTIFICAÇÕES**
   1. Todas as comunicações entre as Partes deverão ser sempre feitas por escrito e encaminhadas para os seguintes endereços, durante a vigência deste Termo de Securitização.
      * + 1. Se para a Emissora:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi   
São Paulo – SP, CEP 04506-000  
At: Arley Custodio Fonseca   
Tel.: (11) 3071.4475   
E-mail: [middle@truesecuritizadora.com.br](mailto:middle@truesecuritizadora.com.br) e operacoes@truesecuritizadora.com.br

* + - * 1. Se para o Agente Fiduciário:

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**   
Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi  
São Paulo, SP  
At.: Matheus Gomes Faria – Pedro Paulo Farme D’amoed Fernandes de Oliveira   
Tel: (11) 3090-0447  
E-mail: [spestruturacao@simplificpavarini.com.br](mailto:spestruturacao@simplificpavarini.com.br)

* 1. As comunicações referentes a este Termo de Securitização serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio ou por telegrama, nos endereços acima. As comunicações feitas por meio de fax ou e-mail serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.
  2. Qualquer mudança nos dados de contato acima deverá ser notificada às Partes sob pena de ter sido considerada entregue a notificação enviada com a informação desatualizada.
  3. Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto na Cláusula 21.3 acima serão arcados pela Parte inadimplente.

1. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA –** **LEI APLICÁVEL E FORO**
   1. Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.
   2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo de Securitização.

E, por estar assim justo e contratado, firmam as Partes este Termo de Securitização em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam.

São Paulo, [=]de junhode 2021

*(restante da página deixado intencionalmente em branco)*

*(Página de Assinatura 1/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 383ª Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. celebrado em [=] de junho de 2021)*

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo:  CPF/ME: | Cargo:  CPF/ME: |

*(Página de Assinatura 2/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 383ª Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. celebrado em [=] de junho de 2021)*

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

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: |
| Cargo:  CPF/ME: |

*(Página de Assinatura 3/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 383ª Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. celebrado em [=] de junho de 2021)*

**Testemunhas:**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| RG: | RG: |
| CPF/ME: | CPF/ME: |



**Tabela de Amortização Programada e Pagamento da Remuneração dos CRI**

**[=]**

[**Nota AF**: Aguardando para validação. Favor incluir os % de AMORT com 4 casas decimais.]



**Cronograma Indicativo De Destinação Dos Recursos**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Período de utilização dos recursos | Valor Utilizado por Período | | | Valor Total a ser Utilizado por Período | Percentual utilizado no referido  Período, com relação ao valor  total captado na oferta | Valor Total a ser utilizado |
| SPE / Imóvel Destinação [●] | SPE / Imóvel Destinação [●] | SPE / Imóvel Destinação [●] |  |
| [●] | [●] | [●] | [●] |  | [●] |  |
| Total |  |  |  |  |  |  |



**Declaração da Companhia Securitizadora**

**TRUE SECURITIZADORA S.A.,** sociedade por ações, com sede naAvenida Brigadeiro Luis Antonio, n.º 3.421, 8º andar, Parte B, Jardim Paulista, CEP 01402-001, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o n.º 14.289.798/0001-48, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Emissora”), para fins de atender o que prevê os itens 4 e 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 383 Série da 1ª Emissão (“Emissão”) da Emissora, declara, para todos os fins e efeitos que **(i)** 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 no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 383ª Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.”* celebrado nesta data; e **(ii)** foi instituído o Regime Fiduciário sobre **(a)** oscréditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(b)** os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e **(c)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (b), acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI. [**Nota Vectis**: checar se precisa completar com conteúdo da declaração da True como coordenador.]

São Paulo, [=] de [=] de 2021

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

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



**Declaração do Agente Fiduciário**

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, neste ato por sua filial, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº466, Bloco B, Sala 1401, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o n.º 15.227.994/0004-01, neste ato representada nos termos de seu contrato social(“Agente Fiduciário”), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 383ª Série da 1ª 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 da 383ª Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.”* celebrado nesta data.

São Paulo, [=] de [=] de 2021

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

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



**Declaração de Custódia**

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, neste ato por sua filial, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 466, Bloco B, Sala 1401, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o n.º 15.227.994/0004-01, neste ato representada nos termos de seu contrato social(“Custodiante”), nomeada nos termos do “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural” firmado em [=] de junho de 2021 com a **TRUE SECURITIZADORA S.A.,** sociedade por ações, com sede naAvenida Brigadeiro Luis Antonio, n.º 3.421, 8º andar, Parte B, Jardim Paulista, CEP 01402-001, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.289.798/0001-48 (“Securitizadora” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente), **DECLARA**, que em [=] de [=] de 2021 procedeu **(i)** nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, à custódia da CCI e **(ii)** nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, o registro do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 383ª Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.”* (“Termo de Securitização”) e sobre os quais a Securitizadora instituiu o Regime Fiduciário, conforme Cláusula Décima do Termo de Securitização.

São Paulo, [=] de [=] de 2021

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

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

**Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

|  |
| --- |
| Razão Social: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  Endereço: na Rua Joaquim Floriano, n.º 466, Bloco B, Sala 1401, Itaim Bibi  Cidade / Estado: São Paulo / SP  CNPJ nº: 15.227.994/0004-01  Representante Legal: Matheus Gomes Faria  CPF: 058.133.117-69 |

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

|  |
| --- |
| Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)  Número da Emissão: 383ª Emissão  Número da Série: 1ª  Emissor: True Securitizadora S.A.  Quantidade: 48.000 (quarenta e oito mil) |

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17/2021, a inexistência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à Comissão de Valores Mobiliários, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [=] de [=] de 2021

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

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



**Despesas Iniciais e Recorrentes da Securitização**

Despesas Flat

[=]

Despesas Recorrentes

[=]

1. remuneração do escriturador dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização, no montante de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;
2. remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI em parcela inicial de implantação no valor de R$ [=] ([=] reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, sendo certo que o valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes;
3. remuneração da Securitizadora, pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. O referido valor será acrescido do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A remuneração para a Securitizadora será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, a qual será calculada pro rata die. O montante relacionado à administração da carteira fiduciária terá um acréscimo equivalente a 100% (cem por cento) durante a ocorrência de eventual reestruturação dos termos e condições da emissão das Debêntures e/ou no caso da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado e, consequentemente, de Resgate Antecipado dos CRI;
4. remuneração da True One Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 29.267.914/0001-03:
5. pela estruturação dos CRI, será devida parcela única no valor de R$5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, inclusive em caso de rescisão da Escritura de Emissão;
6. pela emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, inclusive em caso de rescisão da Escritura de Emissão; e
7. as despesas mencionadas nas alíneas “(a)” e “(b)” acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
8. remuneração da instituição custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:
9. pela implantação, registro e eventual aditamento da CCI, será devida parcela única no valor de R$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;
10. pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais no dia 15 (quinze) do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculada *pro rata die*, se necessário;
11. a remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso à Securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações e envio de documentos; e
12. os valores indicados nos itens “(a)” a “(c)” acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
13. remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos:
14. parcelas anuais de R$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais no dia 15 (quinze) do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”;
15. parcela única de R$ 4,00 (quatro reais) para cada Reembolso verificado, sendo a parcela devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data e Integralização dos CRI;
16. Os valores indicados nos itens “(a)” e “(b)” acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
17. a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão arcadas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas das cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Companhia ou mediante reembolso à Emissora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI;
18. remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada e por cada série de CRI, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros no valor inicial de R$ 1.080,00 (mil e oitenta reais) por ano para a elaboração dos relatórios exigidos pela Instrução CVM 414. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI 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 do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e poderá ser acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
19. a remuneração da Certificadora (conforme definida na Escritura de Emissão) pelos serviços prestados nos termos do *“Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*, nos seguintes termos: [Nota Certificadora: True, favor confirmar o pagamento às expensas do patrimônio separado.]
20. pelo serviço de cobrança ativa: R$ 18,00 (dezoito reais) por contrato/mês com fatura mínima mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais);
21. pela implantação de contratos decorrentes de vendas novas, caso não sejam previamente auditados, aditivos de renegociações e cessões: R$ 50,00 (cinquenta reais) por instrumento com fatura mínima de R$ 100,00 (cem reais);
22. pela recuperação amigável de crédito em atraso: 8% (oito por cento) sobre o valor recuperado;
23. pela formalização de aditivos, cessões, distratos e termos de quitação: R$ 400,00 (quatrocentos reais) por instrumento;
24. pela auditoria dos contratos das vendas existentes: R$ 110,00 (cento e dez reais) por contrato; e pela auditoria das novas vendas R$ 55,00 (cinquenta e cinco reais) por contrato;
25. a remuneração acima não inclui eventuais despesas para viabilização dos serviços, tais como, postagem, cópias, impressões, certidões, despachantes, transporte e alimentação, as quais deverão ser pagas mediante reembolso, em até 5 (cinco) dias úteis a contar da apresentação dos respectivos comprovantes;
26. os valores indicados nos itens “(a)” a “(e)” acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
27. a remuneração acima será reajustada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, ou que seja substancialmente a ele semelhante, a partir da data do primeiro pagamento, calculada *pro rata temporis*.
28. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
29. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;
30. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
31. emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 ou da B3 (Segmento CETIP UTVM) relativos à CCI, aos CRI e à Oferta;
32. custos relacionados à Assembleia Geral de Titulares de CRI que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões da Emissora;
33. despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo: **(a)** a remuneração dos prestadores de serviços, **(b)** as despesas com sistema de processamento de dados, **(c)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, **(d)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, **(e)** as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, **(f)** as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, **(g)** as despesas materializadas devidamente comprovadas relativas a contingências multas, penalidades, custos, obrigações ou despesas judiciais ou extrajudiciais (incluindo taxas e honorários advocatícios) relacionadas a eventuais demandas de terceiros contra a Securitizadora resultantes diretamente de quaisquer dos negócios contemplados na Escritura de Emissão, e **(h)** quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;
34. despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, B3, juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
35. custos devidos à instituição financeira onde se encontre aberta a Conta Centralizadora que decorra da abertura e manutenção das Conta Centralizadora;
36. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;



**Descrição Dos Imóveis**

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



**Planilha De Reembolso De Despesas**

[Nota SPavarini: enviaremos arquivo excel separado, com as despesas validadas, para inclusão neste anexo e no Termo de Securitização]



**Declaração Da Securitizadora Sobre O Reembolso De Despesas**

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, n.º 3.421, 8º andar, Parte B, Jardim Paulista, CEP 01402-001, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o n.º 14.289.798/0001-48, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 383ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI”), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, conforme alterada, **declara**, para todos os fins e efeitos, que as despesas a serem objeto de reembolso no âmbito dos CRI não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em crédito imobiliários de sua emissão.

As palavra e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 383ª Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*”, celebrado na presente data, entre a Emissora e o Agente Fiduciário.

São Paulo, [=] de [=] de 2021

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

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