TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

*para emissão de*

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA [●]ª EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

*como Emissora*

celebrado com

[●]

*como Agente Fiduciário*

**Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela**



Datado de [•] de [•] de 2022

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA [●]ª, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.**

**I – PARTES:**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/ME”) sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Agente Fiduciário”);

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados “Partes” e, individualmente, “Parte”.

Celebram o presente *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da [●]ª, em 4 (quatro) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.****”***(“Termo” ou “Termo de Securitização”), que prevê a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora (“CRI”), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514”), da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022 (“MP 1.103”) e da Resolução nº 60, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

# CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

* 1. Definições: Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo, terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| “Agente Escriturador”: | | O **BANCO BRADESCO S.A**., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, CEP 06029-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12; [TCMB: A ser confirmado pela Securitizadora] | | | |
| “Agente Fiduciário”: | | A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização; | | | |
| "Alienações Fiduciárias (“AF”)": | | Em conjunto, são as alienações fiduciárias de Imóveis pactuadas em garantia de cada Crédito Imobiliário Garantido por AF, seja no próprio Contrato Imobiliário ou em instrumento apartado; | | | |
| “Amortização dos CRI Subordinados”: | | A amortização dos CRI Subordinados, nos termos da Cláusula 7.2.1. deste Termo de Securitização; | | | |
| “Amortização Extraordinária de todos os CRI”: | | A amortização extraordinária de todos CRI, nos termos da Cláusula 7.3. deste Termo de Securitização; | | | |
| "Amortização Extraordinária dos CRI Seniores e Mezaninos" | | A amortização extraordinária dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino, nos termos da Cláusula 7.4. deste Termo de Securitização; | | | |
| “Amortização Programada”: | | A amortização programada dos CRI nos termos da Cláusula 6.2. e da Cláusula 6.7. deste Termo de Securitização; | | | |
| “Anexos”: | | Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito; | | | |
| “Aplicações Financeiras Permitidas”: | | A aplicação em (i) cotas de fundos de investimento classificados nas categoria “Renda Fixa – Curto Prazo” ou “Renda Fixa – Simples”, de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN; (ii) certificados de depósito bancário ou operações compromissadas com liquidez diária emitidos por instituições financeiras com classificação de risco AAA, em escala nacional, ou equivalente emitida pela Standard&Poor’s, Moody’s ou Fitch Ratings; ou (iii) títulos públicos federais ou operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais, sendo certo que todas as aplicações aqui mencionadas deverão ser passíveis de resgate imediato de maneira que estejam disponíveis na Conta Centralizadora no mesmo Dia Útil da respectiva solicitação; [TCMB: A ser confirmado pela Securitizadora] | | | |
| “Assembleia Geral” ou “Assembleia”: | | A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula XII deste Termo de Securitização; | | | |
| “B3”: | | A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25; | | | |
| “BACEN”: | | O Banco Central do Brasil; | | | |
| “Banco Liquidante”: | | O **BANCO BRADESCO S.A**., conforme acima; [TCMB: A ser confirmado pela Securitizadora] | | | |
| “Boletins de Subscrição”: | | Os boletins de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão CRI; | | | |
| “Brasil” ou “País”: | | A República Federativa do Brasil; | | | |
| "Cascata de Pagamentos": | | É a ordem de pagamento prevista na Cláusula 7.1. desse Termo; | | | |
| “CCI”: | | As cédulas de crédito imobiliário integrais, com garantia real, representativas dos Créditos Imobiliários, emitidas pela Cedente, conforme indicadas no Anexo VII do presente Termo; | | | |
| “Cedente” ou “Cashme”: | | | **CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Rua do Rócio, nº 109, 3º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.175.529/0001-68; | | | |
| “CETIP21”: | | O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3; | | | |
| “CMN”: | | O Conselho Monetário Nacional; | | | |
| “CNPJ/ME”: | | O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia; | | | |
| “Código Civil”: | | A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada; | | | |
| “Código de Processo Civil”: | | A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada; | | | |
| “COFINS”: | | A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social; | | | |
| “Condições Precedentes”: | | | Significam as condições precedentes para o pagamento do Valor de Cessão líquido à Cedente, que são: [a ser transcrito do Contrato de Cessão quando do sign off da minuta] | | | |
| “Conta Centralizadora”: | | A conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Banco Bradesco, acima qualificado, sob o nº [●], agência [●], na qual serão depositados os Créditos Imobiliários; | | | |
| “Contrato de Cessão de Créditos”: | | | O “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado em [●] de [●] de 2022, entre a Cedente, a Emissora e a Fiadora; | | | |
| “Contrato de Distribuição”: | | | O “*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob Regime de Garantia Firme de Distribuição, da 1ª, 2ª e 3ª Séries da [●]ª Emissão da True Securitizadora S.A.*”, celebrado em [●] de [●] de 2022, entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Cedente e a Cyrela; | | | |
| “Contratos Imobiliários”: | | | Significam: (i) contratos de financiamento imobiliário; (ii) contratos de financiamento com garantia imobiliária; (iii) contratos de cessão de créditos imobiliários, sendo os créditos imobiliários em questão oriundos de cédulas de crédito bancário e/ou contratos de financiamento imobiliário, os quais incluem a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros (caso estejam previstos nos Contratos Imobiliários), indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários e quando existente, acompanhados dos instrumentos formalizadores das respectivas Alienações Fiduciárias, quando pactuadas apartadamente; | | | |
| “Coordenador Líder”: | | | **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30; | | | |
| “Créditos do Patrimônio Separado”: | | A composição do Patrimônio Separado representada (i) pelos Créditos Imobiliários; e (ii) pelas respectivas Alienações Fiduciárias; | | | |
| “Créditos Imobiliários”: | | | Os créditos imobiliários oriundos dos Contratos Imobiliários, cedidos pela Cedente à Emissora por meio do Contrato de Cessão de Créditos, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros (caso estejam previstos nos Contratos Imobiliários), indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários, conforme indicados no Anexo I ao Contrato de Cessão; | | | |
| “Créditos Imobiliários Com AF Pendente de Registro”: | | | São os Créditos Imobiliários cujas Alienações Fiduciárias ainda não foram registradas, conforme listadas no Anexo VIII desse Termo de Securitização; | | | |
| “CRI”: | | Em conjunto, os CRI Seniores, os CRI Mezaninos e os CRI Subordinados da presente emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo, nos termos do artigo 21 da MP 1.103; | | | |
| “CRI em Circulação”: | | Para fins de quórum, a totalidade dos CRI Seniores, os CRI Mezaninos e CRI Subordinados em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Cedente e/ou a Fiadora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus respectivos controladores ou de qualquer de suas respectivas controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora, da Cedente e/ou da Fiadora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora, da Cedente e/ou da Fiadora, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas; | | | |
| “CRI Mezaninos” | | | São os CRI da 3ª Série da [●]ª Emissão da Emissora; | | | |
| “CRI Seniores” | | | São em conjunto os CRI Seniores CDI e os CRI Seniores IPCA; | | | |
| “CRI Seniores CDI”: | | | São os CRI da 1ª Série da [●]ª Emissão da Emissora; | | | |
| “CRI Seniores IPCA” | | | São os CRI da 2ª Série da [●]ª Emissão da Emissora; | | | |
| "CRI Subordinados”: | | | São os CRI da 4ª Série da [●]ª Emissão da Emissora; | | | |
|  | | |  | | | |
| “CSLL”: | | A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; | | | |
| “Custodiante” ou “Instituição Custodiante”: | | A [●], na qualidade de instituição custodiante das CCI; [TCMB: A ser ajustado a depender do número de custodiantes] | | | |
| “CVM”: | | A Comissão de Valores Mobiliários; | | | |
| “Data da Primeira Integralização”: | | A data em que irá ocorrer a primeira integralização dos CRI pelos subscritores; | | | |
| “Data de Aniversário”: | | Significa todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil. | | | |
| “Data de Emissão”: | | A data de emissão dos CRI, qual seja, [●]; | | | |
| “Data de Pagamento da Remuneração”: | | As datas previstas para o pagamento da Remuneração dos CRI, conforme constantes do Anexo I ao presente Termo de Securitização; | | | |
| “Data de Vencimento”: | | A data de vencimento efetiva dos CRI Seniores, qual seja, [●], a data de vencimento efetiva dos CRI Mezaninos, qual seja, [●] ou, a data de vencimento efetiva dos CRI Subordinados, qual seja, [●]; [TCMB: A ser confirmado] | | | |
| “Decreto 6.306”: | | O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado; | | | |
| "Decreto nº 8.426" | | O Decreto nº 8.426, de 01 de abril de 2015, conforme alterado; | | | |
| “Despesas”: | | Todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula XIV deste Termo de Securitização; | | | |
| “Devedores”: | | Os devedores dos Créditos Imobiliários; | | | |
| “Dia Útil” ou “Dias Úteis”: | | Qualquer dia que não seja sábado, domingo, ou dia declarado como feriado nacional; | | | |
| “Documentos da Operação”: | | Quando mencionados em conjunto: (i) os instrumentos pelos quais as CCI foram emitidas e transferidas à Securitizadora; (ii) os Contratos Imobiliários; (iii) o Contrato de Cessão de Créditos; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) os Boletins de Subscrição; e (vi) este Termo de Securitização; | | | |
| “Emissão”: | | A presente emissão dos CRI da [●]ª Emissão, em 4 (quatro) Séries, da Emissora; | | | |
| “Emissora” ou “Securitizadora”: | | A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização; | | | |
| “Eventos de Recompra Compulsória”: | | | Os eventos de Recompra Compulsória, conforme descritos e caracterizados no Contrato de Cessão de Créditos, que são: [a ser transcrito do Contrato de Cessão quando do sign off da minuta]; | | | |
| “Evento de Recompra Facultativa”: | | | O evento de Recompra Facultativa, conforme descrito e caracterizado no Contrato de Cessão de Créditos, quais sejam: (a) resgate integral dos CRI Seniores e dos CRI Mezaninos; e/ou (b) caso, a partir da data de assinatura do Contrato de Cessão de Créditos, venha a ser verificada a mora reiterada dos Devedores, por mais de 120 (cento e vinte) dias após o pagamento do Valor de Cessão; | | | |
| "Evento de Retenção": | | | O evento previsto na Cláusula 7.2. deste Termo que implica a retenção dos valores a serem utilizados para Amortização dos CRI Subordinados; | | | |
| “Fiadora” ou “Cyrela” | | | **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.178.600/0001-18; | | | |
| “Fiança” | | | A fiança outorgada pela Fiadora nos termos do Contrato de Cessão em garantia das Obrigações Garantidas do Contrato de Cessão; | | | |
| “Fundo de Despesas”: | | O fundo de despesas no valor equivalente a R$ [●], constituído por meio da retenção pela Emissora do Valor da Cessão a ser pago à Cedente, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, para o pagamento de quaisquer despesas recorrentes ao longo de todo o prazo dos CRI, bem como dos custos de custódia, registro e transferência das CCI; | | | |
| “Garantias”: | | As Alienações Fiduciárias e quaisquer outras garantias, reais ou fidejussórias, eventualmente constituídas para pagamento dos Contratos Imobiliários; | | | |
| “IGP-M/FGV”: | | O Índice Geral de Preços, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas; | | | |
| "Imóveis": | | São os imóveis vinculados aos Contratos Imobiliários, conforme identificados nos anexos VII e VIII; | | | |
| “Índice de Senioridade Mezanino”: | | | Conforme definido na Cláusula 7.2; | | |
| “Índice de Senioridade Sênior”: | | | Conforme definido na Cláusula 7.2; | | |
| “Instrução CVM 476”: | | A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada; | | | |
| “Investidores” ou “Titulares de CRI”: | | Os titulares de CRI; | | | |
| “Investidores Qualificados”: | | Tem o significado disposto na Cláusula 4.2.8. abaixo; | | | |
| “Investidores Profissionais”: | | Tem o significado disposto na Cláusula 4.2.1. abaixo; | | | |
| “IOF/Câmbio”: | | O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio; | | | |
| “IOF/Títulos”: | | O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários; | | | |
| “IPCA/IBGE”: | | O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística; | | | |
| “IPCA/IBGE-15”: | | A projeção do IPCA/IBGE calculada com base na média coletada junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informadas e coletadas a cada projeção do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo 15; | | | |
| “IRPJ”: | | O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica; | | | |
| “IRRF”: | | O Imposto de Renda Retido na Fonte; | | | |
| “Lei das Sociedades por Ações” ou “Lei nº 6.404”: | | A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada; | | | |
| “Lei nº 8.981”: | | A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada; | | | |
|  | |  | | | |
| “Lei nº 9.514”: | | A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada; | | | |
| "Lei nº 9.718/98": | | A Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada; | | | |
| “Lei nº 10.931”: | | A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada; | | |
| "Lei nº 11.033/04" | | | A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada; | | | | |
| "Lei nº 11.941/09": | | | A Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, conforme alterada; | | | | |
| “Leis Anticorrupção”: | | | Normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a *U.S Foreign Corrupt Practice Act of* 1977 e o *UK Bribery Act 2000*; | | | | |
| “MP 2.158”: | | Medida Provisória nº 2.158-35 de 24 de agosto de 2001; | | | |
| “MP 1.103”: | | É a Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022; | | | |
|  | |  | | | |
| “MDA”: | | O Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, caso venha a suceder o CETIP21 para distribuição primária; | | | |
| “Obrigações Garantidas do Contrato de Cessão”: | | As obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando, à obrigação de pagamento da Recompra Compulsória e da Multa Indenizatória; | | | |
| "Oferta Privada": | | A colocação privada dos CRI Subordinados a ser feita pela Emissora diretamente para a Cyrela; [TCMB: A ser confirmado se será adquirido pela Cyrela ou pela Cashme] | | | |
| “Oferta” ou "Oferta Restrita": | | A distribuição pública com esforços restritos dos CRI Seniores e dos CRI Mezaninos realizada nos termos da Instrução CVM 476; | | | |
| “Patrimônio Separado”: | | O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos do Patrimônio Separado, pelas Garantias, pelas CCI, pelo Fundo de Despesas, pela Fiança e pela Conta Centralizadora, patrimônio este que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora. O Patrimônio Separado destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais; | | | |
| “PIS”: | | A Contribuição ao Programa de Integração Social; | | | |
| “Prazo de Colocação”: | | O prazo máximo de colocação dos CRI será de 06 (seis) meses contado do início da Oferta, podendo ser encerrado quando da ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou (ii) encerramento da Oferta, a exclusivo critério da Emissora; | | | |
| “Preço de Integralização”: | | O preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente ao respectivo Valor Nominal Unitário na Data da Primeira Integralização e nas demais datas de integralização pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada de forma *pro rata temporis,* desde a Data da Primeira Integralização dos CRI até a data da sua efetiva integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização; | | | |
| "Prêmio de Subordinação": | | É o prêmio a ser pago aos Titulares dos CRI Subordinados equivalente ao saldo dos recursos que estejam depositados na Conta Centralizadora após a realização integral dos pagamentos previstos na Cascata de Pagamentos constante da Cláusula 7.1. deste Termo; | | | |
| "Procedimento de Bookbuilding": | | Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI Seniores, organizado pelo Coordenador Líder, sem recebimento de reservas sem lotes mínimos ou máximos, observado o disposto no artigo 3º da Instrução CVM 476, para definição da (a) quantidade de CRI Seniores emitidos em cada serie; e (b) a remuneração dos CRI Seniores IPCA e dos CRI Mezaninos*,* observados os limites máximos previstos neste Termo de Securitização; | | | |
| “Recompra Compulsória”: | | A recompra compulsória, parcial ou integral, dos Créditos Imobiliários na hipótese de ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória, no estado em que se encontrarem, mediante o pagamento à Emissora do Valor de Recompra Compulsória, conforme definido no Contrato de Cessão de Créditos, pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos; | | | |
| “Recompra Facultativa”: | | A faculdade da Cedente de exercer a recompra facultativa parcial dos Créditos Imobiliários, nas hipóteses previstas no Contrato de Cessão de Créditos; | | | |
| “Regime Fiduciário”: | | O regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma dos artigos 24 e 25 da MP 1.103, sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, as CCI, o Fundo de Despesas, a Fiança e a Conta Centralizadora. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado; | | | |
| “Remuneração”: | | Significa a Remuneração Série CDI e a Remuneração Série IPCA em conjunto; | | | |
|  | |  | | | |
| “Remuneração Série CDI” ou “Remuneração dos CRI Seniores”: | | A remuneração dos CRI Seniores CDI, correspondente aos juros remuneratórios mencionados no subitem 8 da Cláusula 4.1. deste Termo, calculada de acordo com a Cláusula 6.6. deste Termo; | | | |
| “Remuneração Séries IPCA”: | | A remuneração dos CRI Seniores IPCA, dos CRI Mezaninos e dos CRI Subordinados, correspondente aos juros remuneratórios mencionados no subitem 8 da Cláusula 4.1. deste Termo, calculada de acordo com a Cláusula 6.1 deste Termo; | | | |
| “Resolução CVM 17”: | | Significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada; | | | |
| “Resolução CVM 30”: | | Significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada; | | | |
| “Resolução CVM 33”: | | Significa a Resolução da CVM nº 33, de 19 de maio de 2021, conforme alterada; | | | |
| “Resolução CVM 44”: | | Significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada; | | | |
| “Resolução CVM 60”: | | Significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada; | | | |
| “Sistema de Vasos Comunicantes”: | | Alocação dos CRI Seniores entre CRI Seniores CDI e CRI Seniores IPCA a ser realizada no sistema de vasos comunicantes, nos termos do Procedimento de Bookbuilding, observado que o volume total de CRI Seniores é fixo no valor de R$ [●]; | | | |
| “Taxa de Administração”: | | [a ser preenchido pela Securitizadora]; | | | |
| “Taxa DI” ou “Taxa DI-Over”: | | As taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, “*over* extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br/)); | | |
|  | |  | | | |
| “Termo” ou “Termo de Securitização”: | | O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da [●]ª, em 4 (quatro) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.; | | | |
| “Valor de Cessão”: | | O valor a ser pago pela Emissora à Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, após o cumprimento das Condições Precedentes; | | | |
| “Valor de Recompra Compulsória” | | Significa o valor objeto da Recompra Compulsória equivalente ao saldo devedor bruto e atualizado dos Créditos Imobiliários na data de efetivo pagamento da Recompra Compulsória, compreendendo todos os encargos e saldos vencido; | | | |
| “Valor Nominal Unitário CRI Mezaninos”: | | Na Data de Emissão, o valor correspondente a R$ [●]; [TCMB: A ser confirmado] | | | |
|  | |  | | | |
| “Valor Nominal Unitário CRI Seniores”: | | Na Data de Emissão, o valor correspondente a R$ [●]; [TCMB: A ser confirmado] | | | |
| “Valor Nominal Unitário CRI Subordinados”: | | Na Data de Emissão, o valor correspondente a R$ [●];[TCMB: A ser confirmado] | | | |
| “Valor Nominal Unitário” ou “Valor Nominal”: | | Quando denominados em conjunto, o Valor Nominal Unitário CRI Seniores, o Valor Nominal Unitário CRI Mezanino e o Valor Nominal Unitário CRI Subordinados; | | | |
| “Valor Total da Emissão”: | | Na Data de Emissão, o valor correspondente a R$ [●];[TCMB: A ser confirmado a depender do tamanho da carteira] | | | |

* 1. Prazos: 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 da Emissão: A Emissão e a Oferta Restrita [independem de aprovação] nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável. [TCMB: A ser confirmado]

# CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES

1. Custodiante: Este Termo e seus eventuais aditamentos serão registrados junto ao Custodiante, nos termos das declarações constantes do Anexo VI ao presente Termo.
2. Objeto da Oferta: Os CRI Seniores e os CRI Mezaninos serão objeto da Oferta Restrita e os CRI Subordinados serão objeto de Oferta Privada.
3. Declarações: São apresentadas, nos Anexos II, III, IV e VI ao presente Termo, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Custodiante, respectivamente.
4. Regime dos CRI: Os CRI Seniores e os CRI Mezaninos serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, em regime de garantia firme de distribuição, e depositados eletronicamente pela Emissora:
5. para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos CRI Seniores e dos CRI Mezaninos realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3, e
6. para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI Seniores e os CRI Mezaninos custodiados eletronicamente na B3.
7. Registro dos CRI Subordinados: Os CRI Subordinados serão colocados de forma privada para a Cedente sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores e não serão depositados para distribuição e negociação na B3. Os CRI Subordinados serão registrados em nome do titular para custódia eletrônica e pagamentos de eventos na B3, sendo a integralização realizada fora do âmbito da B3.
8. Registro perante a ANBIMA: Os CRI Seniores e os CRI Mezaninos serão registrados na ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, conforme disposto no artigo 4, I e no artigo 12 do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas” (“Código ANBIMA”)

# CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Pelo presente Termo, a Cedente vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários e todos os seus acessórios cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão de Créditos e descritos no Anexo VII, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quarta abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente Termo de Securitização.

# 

# CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA RESTRITA E DA OFERTA PRIVADA

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

|  |  |
| --- | --- |
| **CRI Seniores CDI** | **CRI Seniores IPCA** |
| 1. Emissão: [●]ª;  2. Série: [●]ª;  3. Quantidade de CRI Seniores CDI: até [●], observado o Sistema de Vasos Comunicantes, sendo que a quantidade de CRI Seniores a serem emitidos em cada série será definido conforme o Procedimento de Bookbuilding;  4. Valor Global da Série: R$ [●], na Data de Emissão;  5. Valor Nominal Unitário: R$ [●], na Data de Emissão;  6. Prazo da Emissão: [●] dias;  7. Atualização Monetária: Não aplicável para esta série;  8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Seniores CDI é correspondente à 100% (cem por cento) da variação acumulada das Taxa DI, acrescida de *spread* de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados nos termos das Cláusulas 6.6. e 6.7, abaixo;  9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal, sendo o primeiro pagamento em [●], com incorporação de juros conforme Anexo I.  10. Data do Primeiro Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: [●];  11. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;  12. Data de Emissão: [●];  13. Local de Emissão: São Paulo – SP;  14. Data de Vencimento Final: [●];  15. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo de Securitização; e  16. Garantias: Não há. | 1. Emissão: [●]ª;  2. Série: [●]ª;  3. Quantidade de CRI Seniores IPCA: até [●], observado o Sistema de Vasos Comunicantes, sendo que a quantidade de CRI Seniores a serem emitidos em cada série será definido conforme o Procedimento de Bookbuilding;  4. Valor Global da Série: R$ [●], na Data de Emissão;  5. Valor Nominal Unitário: R$ [●], na Data de Emissão;  6. Prazo da Emissão: [●] dias;  7. Atualização Monetária: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores IPCA, conforme o caso, incidirá atualização monetária mensal, com base na variação mensal do IPCA/IGBE, calculada na forma da Cláusula 6.1., abaixo;  8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Seniores IPCA será correspondente a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em [●] (“NTN-B”), a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding,* acrescida exponencialmente de *spread* de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados nos termos da Cláusula 6.2., abaixo; [TCMB: a ser definida de acordo com duration esperada]  9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal, sendo o primeiro pagamento em [●], com incorporação de juros conforme Anexo I;  10. Data do Primeiro Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: [●];  11. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;  12. Data de Emissão: [●];  13. Local de Emissão: São Paulo – SP;  14. Data de Vencimento Final: [●];  15. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo de Securitização; e  16. Garantias: Não há. |

|  |  |
| --- | --- |
| **CRI Mezaninos** | **CRI Subordinados** |
| 1. Emissão: [●]ª;  2. Série: [●]ª;  3. Quantidade de CRI Seniores IPCA: [●];  4. Valor Global da Série: R$ [●], na Data de Emissão;  5. Valor Nominal Unitário: R$ [●], na Data de Emissão;  6. Prazo da Emissão: [●] dias;  7. Atualização Monetária: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores IPCA, conforme o caso, incidirá atualização monetária mensal, com base na variação mensal do IPCA/IGBE, calculada na forma da Cláusula 6.1., abaixo;  8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Seniores IPCA será correspondente a taxa interna de retorno da NTN-B, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding,* acrescida exponencialmente de *spread* de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados nos termos da Cláusula 6.2., abaixo;  9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal, sendo o primeiro pagamento em [●], com incorporação de juros conforme Anexo I;  10. Data do Primeiro Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: [●];  11. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;  12. Data de Emissão: [●];  13. Local de Emissão: São Paulo – SP;  14. Data de Vencimento Final: [●];  15. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo de Securitização; e  16. Garantias: Não há. | 1. Emissão: [●]ª;  2. Série: [●]ª;  3. Quantidade de CRI Subordinados: [●];  4. Valor Global da Série: R$ [●], na Data de Emissão;  5. Valor Nominal Unitário: R$ [●], na Data de Emissão;  6. Prazo da Emissão: [●] dias;  7. Atualização Monetária: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados, conforme o caso, incidirá atualização monetária mensal, com base na variação mensal do IPCA/IGBE, calculada na forma da Cláusula 6.1., abaixo;  8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Subordinados é correspondente a [●]% ([●]) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados nos termos da Cláusula 6.2., abaixo;  9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal, sendo o primeiro pagamento de juros em [●] e o primeiro pagamento de principal em [●], com incorporação de juros conforme Anexo I;  10. Data do Primeiro Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: primeiro pagamento de juros em [●] e o primeiro pagamento de principal em [●];  11. Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;  12. Data de Emissão: [●];  13. Local de Emissão: São Paulo – SP;  14. Data de Vencimento Final: [●].  15. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo de Securitização; e  16. Garantias: Não há. |

1. Oferta: Os CRI Seniores e os CRI Mezaninos serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, em conformidade com a Instrução CVM 476. A Oferta está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

4.2.1. A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30, quais sejam: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, elaborado de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes (“Investidores Profissionais”).

4.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI Seniores e os CRI Mezaninos desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os CRI Subordinados serão objeto de oferta privada destinada para a Cyrela.

4.2.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, pelo Preço de Integralização, devendo os Investidores Profissionais por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, ou documento similar, atestando que estão cientes, dentre outras declarações, de que:

1. a Oferta dos CRI Seniores e dos CRI Mezaninos não foi registrada na CVM; e
2. os CRI Seniores e os CRI Mezaninos ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

4.2.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da oferta será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

4.2.5. A distribuição pública dos CRI Seniores e dos CRI Mezaninos será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI Seniores e dos CRI Mezaninos, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

4.2.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto se outra forma vier a ser definido pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476.

4.2.7. Os CRI Seniores e os CRI Mezaninos somente poderão ser negociados pelos Investidores Profissionais nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos do disposto no artigo 13 da Instrução CVM 476, exceto em relação aos CRI Seniores e CRI Mezaninos objeto da garantia firme que poderão ser negociados em prazo inferior ao estabelecido acima, conforme autorizado pelo artigo 13, II, da Instrução CVM 476.

4.2.8. Os CRI Seniores e os CRI Mezaninos somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30 (“Investidores Qualificados”), no mercado secundário, respeitada a restrição mencionada na Cláusula 4.2.7 acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

4.2.9. Os CRI Subordinados também poderão ser transferidos para terceiros desde que feito diretamente junto ao Agente Escriturador.

1. Destinação dos Recursos pela Emissora: Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para: **(i)** pagamento à Cedente do Valor da Cessão; **(ii)** pagamento das Despesas e demais custos relacionados com a Emissão; e (iii) constituição do Fundo de Despesas.
2. Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo titular dos CRI Seniores e dos CRI Mezaninos, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Agente Escriturador caso os CRI Seniores e os CRI Mezaninos estejam custodiados eletronicamente na B3.

4.4.1. Será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Agente Escriturador para os CRI Subordinados.

1. Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI executados por meio do sistema da B3, nos termos da cláusula 2.4., acima.

# CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

* 1. Integralização dos CRI: Os CRI Seniores e os CRI Mezaninos serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização calculado conforme Cláusula VI, abaixo, o qual será pago à vista, em moeda corrente nacional, observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, para os CRI Seniores e para os CRI Mezaninos. Os CRI Subordinados serão integralizados em moeda corrente nacional fora da B3.
  2. Ágio ou Deságio: Será admitido ágio ou deságio na integralização dos CRI, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

# CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

#### 6.1 Parcela Mensal Unitária CRI Seniores IPCA, CRI Mezaninos e dos CRI Subordinados. A parcela mensal unitária devida aos Titulares de CRI Seniores IPCA e dos Titulares dos CRI Subordinados correspondente a Remuneração Série IPCA e a amortização programada, sendo certo que o pagamento da última Parcela Mensal Unitária será realizado na Data de Vencimento (“PMTi”):

Onde:

Ai = conforme definido abaixo; e

Ji = conforme definido abaixo.

#### 6.2 Amortização Mensal CRI Seniores IPCA, CRI Mezaninos e dos CRI Subordinados. A amortização mensal dos CRI Seniores IPCA, dos CRI Mezaninos e dos CRI Subordinados correspondente ao valor unitário da “i-ésima” parcela de amortização, calculado com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, conforme fórmula abaixo. Os percentuais indicativos de amortização, considerando os valores nominais dos Créditos Imobiliários na data de assinatura deste Termo de Securitização, estão listados na Tabela Vigente:

Onde:

Ai = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores IPCA, do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Mezaninos e/ou do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados, conforme seja o caso, atualizado monetariamente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNaPMT = Conforme definido abaixo;

Tai = Taxa da i-ésima parcela de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores IPCA, do Valor Nominal dos CRI Mezaninos e/ou do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados, conforme seja o caso, atualizado monetariamente, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos na Tabela Vigente.

#### 6.3 Cálculo da Remuneração dos CRI Seniores IPCA, dos CRI Mezaninos e dos CRI Subordinados:

Onde:

Ji = Valor unitário dos juros acumulado no período, com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

Fator de Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo (“Fator de Juros”):

Onde:

i = Taxa de Juros, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores IPCA, do Valor Nominal Unitário dos CRI Mezaninos ou do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados, atualizado monetariamente, equivalente a: (i) [●]% para os CRI Seniores IPCA; (ii) [●]% para os CRI Mezaninos; e (iii) [●]% para os CRI Subordinados;

dcp = Número de dias corridos, base 360 (trezentos e sessenta) dias, entre a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração ou incorporação da Remuneração Séries IPCA imediatamente anterior, exclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, inclusive, sendo dcp um número inteiro; e

dct = Número de dias corridos, base 360 (trezentos e sessenta) dias, entre a primeira Data de Pagamento da Remuneração ou incorporação da Remuneração Séries IPCA imediatamente anterior, exclusive, o que ocorrer por último, e a próxima Data de Pagamento da Remuneração ou incorporação da Remuneração Séries IPCA, inclusive, sendo dct um número inteiro. Para a primeira Data de incorporação da Remuneração Séries IPCA, ou seja, 15 de maio de 2021, o dct será 30.

#### 6.4 Saldo Devedor dos CRI Seniores IPCA, dos CRI Mezaninos e dos CRI Subordinados: O cálculo do Saldo Devedor Atualizado dos CRI Seniores IPCA, dos CRI Mezanis e dos CRI Subordinados será realizado da seguinte forma:

VNaPMT = Valor Nominal Unitário atualizado ou Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado mensalmente (considerando o número índice do IPCA/IBGE divulgados nos meses de anteriores ao da atualização), a partir da Data da Primeira Integralização, para fins de cálculo da Parcela Mensal Unitária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme fórmula abaixo (“VNaPMT” ou “Saldo Devedor Unitário Atualizado”):

Onde:

VNb = valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário dos CRI Seniores IPCA, dos CRI Mezaninos e/ou dos CRI Subordinados, conforme o caso, na Data da Primeira Integralização dos CRI Seniores IPCA, dos CRI Mezaninos e dos CRI Subordinados, ou última Data de Aniversário, conforme o caso, ou da última data de amortização ou incorporação de juros, se houver, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Cn = fator acumulado da variação positiva mensal do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

Onde:

n = número total de índices considerados na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro;

NIn = número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês imediatamente anterior ao da atualização em questão. Exemplificando, em junho de 2021, será o número índice divulgado em maio 2021, referente ao IPCA/IBGE de abril de 2021;

NIn-1 = número índice do IPCA/IBGE divulgado dois meses antes do mês para o qual se está calculando C. Exemplificando, em junho de 2021, será o número índice divulgado em abril de 2021, referente ao IPCA/IBGE de março de 2021;

dcp = Número de dias úteis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração ou incorporação da Remuneração Séries IPCA imediatamente anterior, exclusive, conforme o caso, e a data de cálculo inclusive, sendo dcp um número inteiro; e [TCMB: A ser confirmado. 360 ou 252]

dct = Número de dias úteis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, entre a primeira Data de Pagamento da Remuneração ou incorporação da Remuneração Séries IPCA imediatamente anterior exclusive, o que ocorrer por último, e a próxima data de pagamento de Pagamento da Remuneração ou incorporação da Remuneração Séries IPCA, inclusive, sendo dct um número inteiro. Para a primeira Data de incorporação da Remuneração Séries IPCA, ou seja, [15 de maio de 2021, o dct será 30]. [TCMB: A ser confirmado. 360 ou 252]

Sendo que:

* O número-índice do IPCA/IBGE deverá ser atualizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
* Os fatores resultantes da expressão são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

6.5. Não Divulgação do IPCA/IBGE: No caso de indisponibilidade temporária do IPCA/IBGE quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização para os CRI Seniores IPCA, para os CRI Mezaninos e para os CRI Subordinados, será utilizada, em sua substituição, a variação correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente até a data de cálculo, calculado *pro rata temporis* por Dias Úteis, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos referidos Titulares de CRI, quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE.

6.5.1 Caso o IPCA/IBGE deixe de ser divulgado por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinto, ou haja a impossibilidade legal de aplicação do IPCA/IBGE para cálculo da atualização monetária dos CRI ("Evento de Indisponibilidade do IPCA/IBGE"), será convocada, nos termos da Cláusula 12.2 abaixo, Assembleia Geral, nos termos deste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro de atualização monetária dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de remuneração. Caso não haja a aprovação do novo parâmetro de atualização monetária entre a Emissora e os Titulares de CRI de cada uma das Séries, em Assembleias Gerais apartadas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total dos CRI Seniores IPCA, dos CRI Mezaninos e dos CRI Subordinados em Circulação, ou caso não haja quórum para deliberação e/ou instalação em segunda convocação, a Cedente obrigou-se, nos termos do Contrato de Cessão, [a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários]

6.5.2. Caso o IPCA/IBGE venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA/IBGE, a partir da sua validade, passará a ser utilizado para o cálculo da atualização monetária dos CRI Seniores IPCA, dos CRI Mezaninos e dos CRI Subordinados, sendo o último IPCA/IBGE conhecido anteriormente a ser utilizado até data da divulgação do referido IPCA/IBGE.

6.6. Cálculo da Remuneração dos CRI Seniores CDI: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores CDI não serão atualizados monetariamente. A taxa de juros aplicável aos CRI Seniores CDI é correspondente à 100% (cem por cento) da variação acumulada das Taxa DI, acrescida de *spread* de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano para os CRI Seniores CDI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI Seniores CDI será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento da Remuneração, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente, conforme o caso, de acordo com a fórmula abaixo:

Ji = VNb x (Fator Juros - 1), onde:

Ji = valor unitário de juros, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário na Data da Primeira Integralização, ou saldo do Valor Nominal Unitário após uma amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, de acordo com a fórmula abaixo:

**

Fator DI = Produtório das Taxas DI da Data da Primeira Integralização, incorporação de juros ou última Data de Pagamento da Remuneração, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento. O Fator DI é apurado de acordo com a fórmula:



Sendo que:

n = Número de Taxas DI utilizadas;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até n;

TDIk = Taxa DI, expressa ao dia, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula:



Sendo que:

DIk = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Para efeito de cálculo da Remuneração Série CDI devida na data "D", será utilizada na data "D-1" a Taxa DI divulgada na data "D-3", sendo cada “D” um Dia Útil. Por exemplo, caso a apuração seja no dia 20, será utilizada no dia 19 a Taxa DI divulgada no dia 17, assumindo que 17, 18, 19 e 20 são dias úteis.

Fator Spread = Fator de “Spread”, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:



Sendo que:

Spread = 1,2500% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento); e

DP = Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização, ou a última Data de Pagamento da Remuneração ou data de incorporação da Remuneração Série CDI, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “DP” um número inteiro.

Observações:

(i) o fator resultante da expressão (1 + T D I k) é considerado com 16 (dezesseis) casas

decimais, sem arredondamento;

(ii) efetua-se o produtório dos fatores diários (1+ TDI k), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o

próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iii) uma yez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(iv) o fator resultante da expressão: Fator DI x Fator Spread deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

6.7. Amortização Programada dos CRI Seniores CDI:

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

= conforme definido na cláusula 6.6 acima;

TA = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a Tabela Vigente, para cada CRI Seniores CDI.

6.8. Não Divulgação da Taxa DI: Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias dos CRI Seniores CDI não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será aplicada a última Taxa DI divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

6.8.1. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI Seniores CDI ("Evento de Indisponibilidade da Taxa DI"), a Taxa DI deverá ser substituída pelo substituto determinado judicial ou legalmente para tanto, conforme o caso. No caso de não haver substituto judicial ou legal para a Taxa DI, será convocada, nos termos da Cláusula 12.2 abaixo, em até 30 (trinta) Dias Úteis contados do Evento de Indisponibilidade da Taxa DI, Assembleia Geral, nos termos deste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro de Remuneração dos CRI Seniores CDI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração. Até que ocorra a deliberação da Assembleia Geral, para efeitos contábeis ou pagamentos ou caso não haja acordo na referida Assembleia Geral, será utilizado como base de cálculo a última Taxa DI divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras.

6.8.2. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir da sua validade, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI Seniores CDI, sendo a última Taxa DI conhecida anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida Taxa DI.

6.8.3. Caso não haja a aprovação do novo parâmetro entre a Emissora e os Titulares de CRI Seniores CDI, em Assembleia Geral representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total dos CRI Seniores CDI em Circulação, ou caso não haja quórum para deliberação e/ou instalação em segunda convocação, a a Cedente obrigou-se, nos termos do Contrato de Cessão, [a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários]. [TCMB: A ser discutido. Mesmo racional acima]

6.9. Tabela Vigente: A “Tabela Vigente” dos CRI será, inicialmente, a tabela descrita no Anexo I deste Termo, a qual será alterada em virtude de eventuais Amortizações Extraordinárias, com o consequente aditamento do presente Termo para formalizar tal alteração.

6.10. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento dos CRI, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

# CLÁUSULA VII – CASCATA DE PAGAMENTOS E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

7.1. Cascata de Pagamentos: O pagamento dos CRI Seniores, CRI Mezaninos e dos CRI Subordinados deverá obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que o pagamento previsto em cada item abaixo somente será efetuado pago caso haja recursos disponíveis no Patrimônio Separado após o cumprimento integral do pagamento previsto nos itens anteriores: [TCMB: Confirmar cascata de pagamentos]

1. Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;
2. Recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
3. Encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI Seniores, inexistindo qualquer preferência ou subordinação entre os CRI Seniores CDI e os CRI Seniores IPCA;
4. Remuneração dos CRI Seniores, inexistindo qualquer preferência ou subordinação entre os CRI Seniores CDI e os CRI Seniores IPCA;
5. Encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI Mezanino, inexistindo qualquer preferência ou subordinação entre os CRI Mezaninos;
6. Remuneração dos CRI Mezaninos;
7. Amortização Programada dos CRI Seniores, conforme Tabela Vigente, inexistindo qualquer preferência ou subordinação entre os CRI Seniores CDI e os CRI Seniores IPCA;
8. Amortização Programada dos CRI Mezaninos, conforme Tabela Vigente, observado o disposto na Cláusula 7.2. a 7.4. abaixo;
9. Remuneração dos CRI Subordinados, observado o disposto na Cláusula 7.2. a 7.4. abaixo;
10. Amortização Extraordinária de todos os CRI de que trata a Cláusula 7.3. abaixo;
11. Amortização dos CRI Subordinados, conforme Tabela Vigente e observado o disposto na Cláusula 7.2. a Cláusula 7.4. abaixo; e
12. Após o resgate integral do CRI Seniores e dos CRI Mezaninos será pago aos titulares dos CRI Subordinados, o Prêmio de Subordinação, que corresponderá ao montante de recursos disponível na Conta Centralizadora após a realização integral dos pagamentos dispostos nos subitens “a” a “k” acima.

7.2. Retenção dos Valores Para Remuneração e Para Amortização dos CRI Subordinados: Observada a Cascata de Pagamentos disposta na Cláusula 7.1 acima, todos os valores devidos para Remuneração e/ou para Amortização dos CRI Subordinados serão retidos na Conta Centralizadora caso seja verificado pela Emissora, em cada data de apuração nos termos da Cláusula 7.2.2. abaixo, que o Índice de Senioridade Sênior ou o Índice de Senioridade Mezanino não esteja sendo cumprido, conforme disposto abaixo: (a) superior a 60% para o Índice de Senioridade Sênior; e (b) superior a [●]% para o Índice de Senioridade Mezanino.

O Índice de Senioridade Sênior será obtido conforme a seguinte fórmula (“Índice de Senioridade Sênior”):

(Saldo CRI Sênior / VPL Créditos Imobiliários)

Sendo:

SaldoCRIsenior = O saldo devedor dos CRI Seniores na data de apuração da razão acima; e

VPLCréditos Imobiliários = saldo devedor dos Créditos Imobiliários, calculado conforme cada Contrato Imobiliário, em cada data de apuração, somado ao valor disponível na conta do Patrimônio Separado;

O Índice de Senioridade Mezanino será obtido conforme a seguinte fórmula (“Índice de Senioridade Mezanino”):

(Saldo CRI Sênior + Saldo CRI Mezanino / VPL Créditos Imobiliários) [TCMB: Confirmar racional da fórmula do mezanino]

Sendo:

SaldoCRIsenior = O saldo devedor dos CRI Seniores na data de apuração da razão acima;

SaldoCRIMezanino = O saldo devedor dos CRI Mezanino na data de apuração da razão acima; e

VPLCréditos Imobiliários = saldo devedor dos Créditos Imobiliários, calculado conforme cada Contrato Imobiliário, em cada data de apuração, somado ao valor disponível na conta do Patrimônio Separado;

A realização do cálculo do VPLCRItotal deverá seguir as seguintes premissas: [TCMB: Confirmar parâmetros]

1. Aos Créditos Imobiliários inadimplentes por um período de 31 (trinta e um) a 60 (sessenta) dias corridos será aplicado um deságio de 15% (quinze por cento) em relação ao saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário inadimplente;
2. Aos Créditos Imobiliários inadimplentes por um período de 61 (sessenta e um) a 90 (noventa) dias corridos será aplicado um deságio de 30% (trinta por cento) em relação ao saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário inadimplente;
3. Aos Créditos Imobiliários inadimplentes por um período de 91 (noventa e um) a 180 (cento e oitenta) dias corridos será aplicado um deságio de 70% (setenta por cento) em relação ao saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário inadimplente;
4. Aos Créditos Imobiliários inadimplentes por um período superior a 181 (cento e oitenta e um) dias corridos será aplicado um deságio de 100% (cem por cento) em relação ao saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário inadimplente; e
5. Aos Créditos Imobiliários que foram objeto de renegociação após estarem inadimplentes por mais de 90 (noventa) dias corridos ou renegociados mais de uma vez serão consideradas as seguintes premissas: [TCMB: discutir volume de créditos renegociados]
6. Até os primeiros 60 (sessenta) dias corridos da última renegociação, será aplicado um deságio de 70% (setenta por cento) em relação ao saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário inadimplente;
7. Entre 61 (sessenta e um) a 90 (noventa) dias corridos da última renegociação, será aplicado um deságio de 40% (quarenta por cento) em relação ao saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário inadimplente;
8. Entre 91 (noventa e um) e 120 (cento e vinte) dias corridos da última renegociação, será aplicado um deságio de 20% (vinte por cento) em relação ao saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário inadimplente; e
9. Acima de 121 (cento e vinte e um) dias corridos da última renegociação, não será aplicado nenhum deságio em relação ao saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário inadimplente.

7.2.1. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto na Cláusula 7.2., acima, apenas voltarão a ser utilizados para Amortização dos CRI Subordinados quando houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente:

7.2.1.1. Caso seja verificado pela Emissora o descumprimento: (a) do Índice de Senioridade Sênior, os recursos para a Amortização dos CRI Subordinados e para Amortização dos CRI Mezanino deverão ser utilizados para amortização dos CRI Seniores até que se reestabeleça o Índice de Senioridade Sênior, sendo que a amortização dos CRI Seniores será feita de forma proporcional entre os CRI Seniores CDI e os CRI Seniores IPCA, inexistindo qualquer preferência ou subordinação entre os CRI Seniores CDI e os CRI Seniores IPCA.; e (b) do Índice de Senioridade Mezanino, os recursos para a Amortização dos CRI Subordinados deverão ser utilizados para amortização dos CRI Mezaninos até que se reestabeleça o Índice de Senioridade Mezanino.

[TCMB: a ser incluída métrica de % máximo de créditos com mais de x dias que vai trigar novos índices de subordinação. Além disso, segundo nível de atrasos que vai ensejar amortização total das séries sr e, dps, das séries sub. **Time Cashme, gentileza compartilhar histórico de atrasos para definirmos os números.**]

7.2.1.2 Entende-se por “renegociação” qualquer alteração das características dos Créditos Imobiliários (incluindo, mas não se restringindo a, taxa de juros, atualização monetária, prazo, fluxo de pagamentos e eventuais incorporações de valores), que tenha sido formalizada mediante aditamento do respectivo Contrato Imobiliário. Todas e quaisquer renegociações deverão observar de modo estrito a Política de Cobrança que consta do Contrato de Cessão de Créditos como seu Anexo II.

7.2.2 A primeira verificação de quaisquer dos eventos descritos na Cláusula 7.2. acima deverá ser realizada pela Emissora em [●], sendo que as demais verificações deverão ocorrer mensalmente após a última verificação, todo dia 30 de cada mês.

7.3. Amortização Extraordinária de todos os CRI: A Emissora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória, do Evento de Recompra Facultativa, em caso de pagamento da Multa Indenizatória ou no caso de antecipação ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários. Os recursos recebidos pela Emissora, no respectivo mês de arrecadação dos Créditos Imobiliários, em decorrência desses eventos, serão utilizados pela Emissora para a amortização extraordinária parcial dos CRI, na data de pagamento subsequente prevista na Tabela Vigente, proporcionalmente ao saldo do respectivo Valor Nominal Unitário na data do evento.

7.3.1. Na ocorrência de qualquer um dos eventos acima a amortização extraordinária dos CRI Seniores, CRI Mezaninos e dos CRI Subordinados será realizada de forma proporcional observada a Cascata de Pagamentos acima definida e observado o disposto nas Cláusulas 7.2. e 7.4. desse Termo de Securitização. A amortização dos CRI Seniores será feita de forma proporcional entre os CRI Seniores CDI e os CRI Seniores IPCA, inexistindo qualquer preferência ou subordinação entre os CRI Seniores CDI e os CRI Seniores IPCA.

7.4. Amortização Extraordinária dos CRI Seniores e dos CRI Mezaninos: Os recursos retidos na Conta Centralizadora na forma da Cláusula 7.2. acima destinados aos CRI Subordinados, sem prejuízo da hipótese de Amortização dos CRI Subordinados prevista na Cláusula 7.2.1, acima, serão utilizados para a Amortização Extraordinária dos CRI Seniores e dos CRI Mezaninos de acordo com os procedimentos previstos na Cláusula 7.3. deste Termo para realização da Amortização Extraordinária, caso seja verificado, pela Emissora, o descumprimento do Índice de Senioridade. A amortização dos CRI Seniores será feita de forma proporcional entre os CRI Seniores CDI e os CRI Seniores IPCA, inexistindo qualquer preferência ou subordinação entre os CRI Seniores CDI e os CRI Seniores IPCA. [TCMB: A ser confirmado se nesse caso teremos cashsweep somente da sênior antes de amortizar a mezanino]

7.4.1. Sem prejuízo do disposto acima, os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários também serão utilizados para o pagamento exclusivo dos CRI Seniores [e dos CRI Mezaninos] na data da amortização sempre que for verificado o descumprimento da equação prevista na Cláusula 7.2.1. acima.

7.4.2. A Amortização Extraordinária dos CRI Seniores e dos [CRI Mezaninos] conforme Cláusulas 7.4. e 7.4.1. acima ocorrerá até a recomposição do Índice de Senioridade conforme Cláusula 7.2. acima, observado o disposto na Cláusula 7.4.3. abaixo. A amortização dos CRI Seniores será feita de forma proporcional entre os CRI Seniores CDI e os CRI Seniores IPCA, inexistindo qualquer preferência ou subordinação entre os CRI Seniores CDI e os CRI Seniores IPCA.

7.4.3. Uma vez que a Amortização Extraordinária dos CRI Seniores [e dos CRI Mezaninos] atinja 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI Seniores, todos os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários recebidos pela Emissora a partir de então que sejam utilizados para amortização extraordinária serão direcionados exclusivamente para o pagamento dos CRI Seniores [e para os CRI Mezaninos], até seu resgate integral, sem a realização de quaisquer pagamentos aos CRI Subordinados. O pagamento dos CRI Seniores será feita de forma proporcional entre os CRI Seniores CDI e os CRI Seniores IPCA, inexistindo qualquer preferência ou subordinação entre os CRI Seniores CDI e os CRI Seniores IPCA.

7.5. Nova Curva de Amortização: Em caso de amortização extraordinária dos CRI, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, calcular uma nova Tabela Vigente contendo a nova curva de amortização do respectivo Valor Nominal Unitário dos CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, em conformidade com as alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão. A Emissora disponibilizará à B3 e ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da realização da amortização extraordinária, a nova Tabela Vigente, sendo certo que, em até 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento da nova Tabela Vigente, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão aditar o presente Termo para que a nova Tabela Vigente passe a integrar seu Anexo I, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário para que ele possa anuir à referida tabela no ambiente da B3 em até 3 Dias Úteis anteriores a criação do evento de amortização extraordinária dos CRI. [dcm ibba: **True,** conseguimos deixar o cálculo da nova curva de maneira mais clara e menos a exclusivo critério e deliberadamente?]

7.6. Comunicação: A Emissora deverá comunicar aos Titulares de CRI, ao Agente Fiduciário, à Instituição Custodiante, ao Agente Escriturador e à B3 quanto à realização de cada amortização extraordinária mencionada acima, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento da amortização extraordinária, conforme o caso, informando: (i) o percentual do Valor Nominal Unitário dos CRI que será objeto de amortização extraordinária; e (ii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares de CRI. O pagamento dos CRI amortizados ou resgatados será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3 e, nas demais hipóteses, por meio do Banco Liquidante.

# CLÁUSULA VIII – GARANTIAS

1. Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.
2. Averbação no Registro de Imóveis: A Cedente providenciará a averbação das CCI na matrícula de cada um dos Imóveis referentes aos Créditos Imobiliários, de sua titularidade, junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, nos termos do Art. 167, inciso II, item 21 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, no prazo [de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da prenotação, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias desde que a Cedente comprove estar cumprindo com as exigências formuladas pelo Serviço de Registro de Imóveis competente e não cesse os efeitos da prenotação inicial. A Cedente obrigou-se a enviar documento comprobatório de tal averbação à Securitizadora, à Instituição Custodiante e ao Agente Fiduciário no prazo de 15 (quinze) dias contados da respectiva averbação, mediante a apresentação da matrícula atualizada do Imóvel, no prazo de 15 (quinze) dias contados da respectiva Averbação.] [TCMB: Prazo a ser confirmado]
3. Fiança: Nos termos do Contrato de Cessão, a Fiadora, como garantia do fiel, integral e pontual pagamento de todas as Obrigações Garantidas do Contrato de Cessão, prestou a Fiança incondicional e genuína em favor da Emissora, obrigando-se como fiadora de forma subsidiária em relação às Obrigações Garantidas do Contrato de Cessão.

# CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

1. Regime Fiduciário: Nos termos dos artigos 24, 25 e seguintes da MP 1.103, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e sobre as Garantias a eles vinculadas, bem como sobre a Fiança, o Fundo de Despesas e quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora.
2. Separação Patrimonial: Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio 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 manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 26, da MP 1.103.

9.2.1. O Patrimônio Separado será composto pelosCréditos do Patrimônio Separado, pela Conta Centralizadora e o Fundo de Despesas, na forma da Cláusula 9.1 acima.

9.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

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

9.2.4. Na forma do artigo 26 da MP 1.103, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da MP 2.158.

9.2.5. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Investidores, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando a fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da MP 2.158.

1. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Os Créditos do Patrimônio Separado: **(i)** responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os titulares de CRI; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.3.1. Uma vez integralmente satisfeitas todas as obrigações oriundas dos CRI Seniores e dos CRI Mezaninos, as obrigações relacionadas à Remuneração e à Amortização dos CRI Subordinados e as Despesas do Patrimônio Separado, todos os recursos eventualmente ainda disponíveis na Conta Centralizadora serão pagos pela Emissora aos detentores de CRI Subordinado a título de Prêmio de Subordinação, após o que os CRI Subordinados serão integralmente resgatados e ficará extinto o Regime Fiduciário aqui referido.

1. Aplicações Financeiras: Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta Centralizadora deverão ser aplicados pela Emissora nas Aplicações Financeiras Permitidas.

9.4.1. As Aplicações Financeiras Permitidas, uma vez realizadas com recursos oriundos do Patrimônio Separado, passarão a estar incluídas expressamente no Patrimônio Separado e a estar sujeitas ao Regime Fiduciário, incluindo seu valor de principal e todos e quaisquer acréscimos a que a Emissora fizer jus (inclusive, sem limitação, rendimentos, juros, encargos, multas, bonificações, etc.).

9.4.2 Todos os recursos oriundos das Aplicações Financeiras Permitidas deverão ser utilizados na forma da Cascata de Pagamentos, sendo vedada sua utilização pela Emissora para quaisquer fins estranhos à Emissão.

1. Administração do Patrimônio Separado: Observado o disposto nesta Cláusula IX, a Emissora, em conformidade com a MP 1.103: **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(iii)** manterá o registro contábil independente do restante de seu patrimônio; e **(iv)** elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras. O exercício social do Patrimônio Separado coincidirá com o exercício civil, sendo certo que o primeiro exercício será referente ao ano de 2021.

9.5.1. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.5.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die* se necessário.

9.5.3. A Taxa de Administração será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, e será paga mensalmente, no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

9.5.4. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com o(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários após a realização do Patrimônio Separado.

9.5.5. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: **(i)** ISS, **(ii)** PIS; e **(iii)** COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

9.5.6. O Patrimônio Separado ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização, assessoria legal aos titulares de CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, razoavelmente incorridas, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão. A Emissora deverá manter os registros e comprovantes de todas as despesas que sejam arcadas pelo Patrimônio Separado, devendo enviar ao Agente Fiduciário e à Cedente um relatório mensal acerca dessas despesas, nos termos do Anexo VIII a esse Termo de Securitização.

9.5.7. Ainda, em quaisquer reestruturações que vierem a ocorrer ao longo do prazo de amortização integral dos CRI, que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias gerais extraordinárias de investidores, será devida à Emissora uma remuneração adicional, equivalente a R$600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora, dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Também, deverão arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal.

9.6. Administração dos Créditos Imobiliários: Conforme pactuado no Contrato de Cessão de Créditos, a administração e cobrança dos Créditos Imobiliários caberá à Cedente.

9.6.1. A administração dos Créditos Imobiliários observará as disposições dos Contratos Imobiliários, a política de cobrança constante do Anexo II do Contrato de Cessão de Créditos, e, quando aplicáveis, as disposições legais e regulamentares, em especial o Código Civil, a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, conforme em vigor, e a Lei nº 4.591/64, conforme o caso.

9.6.2. A Cedente poderá subcontratar empresas terceiras para auxiliar na administração dos Créditos Imobiliários mediante prévia aprovação dos Titulares dos CRI, sendo os custos dessa subcontratação arcados pelo Patrimônio Separado.

9.6.2.1. Fica dispensada de aprovação prévia em assembleia de titulares de CRI caso a empresa contratada para auxiliar na administração dos Créditos Imobiliários seja a [●].

# CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

* 1. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação a Emissora, neste ato declara e garante que:

1. é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
2. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
3. os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
4. não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
5. este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
6. não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
7. é e será responsável pela existência dos Créditos Imobiliários nos exatos valores e nas condições descritas nos respectivos Contratos de Cessão;
8. é e será legítima e única titular do lastro dos CRI;
9. o lastro dos CRI encontra-se livre e desembaraçado 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 de Securitização;
10. não tem conhecimento de existência de procedimento administrativo, judicial ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora e/ou dos Devedores e/ou da Cedente de cumprirem com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
11. não omitiu nenhum acontecimento, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
12. não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei 7.492, de 16 de junho de 1986, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998; e
13. a Emissora, por si, suas controladas, suas controladoras, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Termo de Securitização, estão cientes e atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas. A Emissora se compromete, ainda, a abster se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações e declara que envida os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto.
    1. Obrigações Adicionais da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:
14. administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
15. informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
16. fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
17. dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e 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;
18. dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Cedente, nos termos da legislação vigente;
19. dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, declaração assinada por representantes legais da Emissora atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Inadimplemento ou descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI ou o Agente Fiduciário; e (3) não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora;
20. dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
21. dentro de 5 (cinco) 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
22. cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma esse CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido judicialmente;
23. submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
24. efetuar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas desde que razoavelmente incorridas, comprovadas a relação com essa oferta e que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
25. publicações em geral, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
26. extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas cartorárias;
27. despesas com *conference call* e contatos telefônicos;
28. despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
29. eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão ou da legislação aplicável.
30. providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares de CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;
31. manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
32. manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
33. não realizar negócios 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;
34. não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
35. por si, suas controladas, suas controladoras, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Termo de Securitização, cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas;
36. rigoroso cumprimento, pela Emissora, da Legislação Socioambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução de seus negócios, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Emissora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais, Distritais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
37. comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos 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;
38. não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
39. manter em estrita ordem a sua contabilidade, através 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;
40. manter:
41. válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
42. 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;
43. em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal; e
44. atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3;
45. manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos titulares de CRI;
46. fornecer aos titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários, inclusive informações relativas aos procedimentos adotados para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI, não sejam cedidos a terceiros;
47. caso entenda necessário, a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, exceto o Agente Fiduciário e a Emissora, independentemente da anuência dos investidores por meio de Assembleia Geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento;
48. informar e enviar organograma, todos os dados financeiros e atos societários 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; O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, o controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social;
49. calcular diariamente o valor unitário dos CRI;
50. informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Recompra Compulsória e do Evento de Recompra Facultativa, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
51. fornecer ao Agente Fiduciário relatório gestão nos prazos indicados na Cláusula 10.6 abaixo;
52. contratar instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante dos CRI;
53. manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI; e
54. fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos, exceto nas hipóteses em que tais verbas sejam consideradas como Despesas do Patrimônio Separado.
    1. Obrigações Legais: Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:
55. a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
56. relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; e
57. relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.
    1. Responsabilidade da Emissora: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo contratado assessor legal para a elaboração de opinião legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência e correção das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.
    2. Notificação pela Emissora: A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.
    3. Acesso aos Relatórios: Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários. O Agente Fiduciário receberá os relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários da Emissora, conforme o caso, mensalmente, até 2 (dois) Dias Úteis antes da Data de Aniversário de cada mês, referentes ao mês imediatamente anterior.

10.6.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

data de emissão dos CRI;

data de vencimento final dos CRI;

saldo devedor de cada série dos CRI (Sênior IPCA, Sênior CDI, Mezanino e Subordinado);

valor unitário de cada série dos CRI (Sênior IPCA, Sênior CDI, Mezanino e Subordinado);

critério de reajuste dos CRI;

valor pago aos titulares de CRI no mês, aberto em CRI Sênior IPCA, CRI Sênior CDI, Mezanino e CRI Subordinado;

valor recebido dos Devedores;

saldo da Conta Centralizadora e sua movimentação no mês;

rol das garantias prestadas à Emissão, com a abertura dos ativos do Patrimônio Separado (disponibilidades, carteira de crédito imobiliário, bens não de uso e outros ativos);

verificação do descumprimento do Índice de Senioridade;

relatório referente às despesas da Emissão e gestão dos bens não de uso, nos termos da Cláusula 9.5.6. acima.

abertura dos recebimentos (pagamentos em dia – até 30 dias em atraso, recuperação de créditos em atraso, pré-pagamentos, sinistros, alienação de bens não de uso e outros recebimentos);

abertura da carteira (em dia – até 14 dias em atraso, entre 15 e 60 dias em atraso, entre 61 e 120 dias em atraso, entre 121 e 180 dias em atraso e acima de 180 dias);

disponibilização de outras informações relacionadas a carteira (existência de ações contra sobre o crédito imobiliário e/ou bens não de uso, abertura do status dos bens não de uso etc).

# CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

## Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

1. aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
2. aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
3. 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;
4. a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
5. sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404;
6. não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
7. não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
8. ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo; e
9. assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1° do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de eventuais emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

## Além do relacionamento decorrente: (i) da presente Oferta; e (ii) do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de agente fiduciário da presente Emissão.

## Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até que todas as obrigações decorrentes da Emissão tenham sido efetivamente liquidadas ou até sua efetiva substituição.

## Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

1. exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRI;
2. proteger os direitos e interesses dos titulares dos 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;
3. renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre a sua substituição;
4. conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
5. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Alienações Fiduciárias e a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
6. diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
7. acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
8. acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
9. opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
10. verificar a regularidade da constituição das garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, conforme o caso, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
11. examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
12. intimar, conforme o caso, a Emissora e a Cedente a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
13. solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Cedente;
14. solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
15. convocar, quando necessário, a assembleia de titulares do CRI, através de anúncio publicado, pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
16. comparecer à assembleia de titulares do CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
17. manter atualizada a relação dos titulares dos CRI e seus endereços;
18. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
19. comunicar aos titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo obrigações relativas às Alienações Fiduciárias e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares do CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar da sua ciência;
20. adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, incluindo a execução das Alienações Fiduciárias, caso a Emissora não faça;
21. exercer, na hipótese de insolvência em relação às obrigações da Emissora contraídas em razão desta Emissão, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
22. promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

1. elaborar anualmente relatório anual e divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 04 (quatro) meses após o encerramento do exercício social da Emissora, o qual deverá conter, no mínimo: (a) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento; (b) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares do CRI; (c) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionadas às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora; (d) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em Circulação e saldo cancelado no período; (e) resgate, amortização, repactuação e pagamento da Remuneração dos CRI realizados no período; (f) destinação de recursos captados por meio desta Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora; (g) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver; (h) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora no Termo de Securitização; (i) existência de outras emissões de CRI, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (1) denominação da companhia ofertante; (2) valor da emissão; (3) quantidade de valores mobiliários emitidos; (4) espécie e garantias envolvidas; (5) prazo de vencimento e taxa de juros; e (6) inadimplemento financeiro no período; e (l) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça a continuar exercendo a função de Agente fiduciário;

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

## No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos titulares dos CRI, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17.

## Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do patrimônio separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo.

## Remuneração do Agente Fiduciário. Será devida, ao Agente Fiduciário, parcela anual de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização o e as demais a serem pagas no dia 15 do mesmos mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes até a liquidação integral dos CRI caso ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die, ainda que atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação. Observado que a primeira parcela será arcada diretamente pela Emissora com os recursos da integralização dos CRI e as demais parcelas serão de responsabilidade única e exclusiva pela Devedora. Os valores previstos neste item serão atualizados anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA.

## A primeira parcela referente aos serviços de Agente Fiduciário, acima descrita, será devida ainda que a Emissão não seja liquidada, a título de estruturação e implantação.

## A remuneração não inclui as despesas, conforme, sempre que possível, previamente aprovadas pela Devedora, com notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, estadias, transporte, alimentação, cartórios e publicações necessárias ao exercício da função, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pelo Patrimônio Separado. Não estão incluídas igualmente e serão arcadas pela Emissora, às expensas da Devedora, despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas ao empréstimo e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão suportadas pelos Titulares de CRI. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser adiantadas pelos Titulares de CRI e ressarcidas pela Emissora, às expensas da Devedora.

## No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de Reestruturação após a Emissão ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) execução das Garantias, (ii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI; e (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas” à Emissora.

## As remunerações descritas nas Cláusulas 11.5.1 e 11.5.4 acima serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão remuneração essa que será calculada pro rata dia.

## As parcelas devidas ao Agente Fiduciário serão acrescidas dos Tributos.

## Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

## Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, conforme previamente aprovadas pela Devedora, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser, sempre que aplicável, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência e consequentemente ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

## Em caso de atraso no pagamento da remuneração devida ao Agente Fiduciário, os valores devidos e não pagos serão acrescidos de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ainda à atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, adotando-se o índice que vier a substituir esse índice em caso de não divulgação, calculado pro rata die, se necessário.

## 

## Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante deliberação em sede de Assembleia Geral de Titulares de CRI, convocada com fim específico, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

## A Assembleia Geral será convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada pelos titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido no item acima, caberá à Emissora efetuá-la. Em casos excepcionais, a CVM poderá proceder à convocação da Assembleia Geral para escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

## A substituição do Agente Fiduciário deve ser encaminhada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização junto à Instituição Custodiante.

## 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, reunidos em Assembleia Geral.

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

* + 1. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização

## Despesas em Caso de Inadimplemento da Emissora: Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, em caso de inadimplemento da Emissora, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas por estes. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

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

* 1. Responsabilidade do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário responde perante os titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo, no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caibam mais recursos.
  2. Validade dos Atos do Agente Fiduciário: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os titulares dos CRI 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 assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, salvo em relação aos atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que, por exigência legal ou regulamentar, devem ser praticadas independente de aprovação dos titulares dos CRI.

# CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI

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

12.2. Competência de Convocação: A Assembleia Geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

1. pelo Agente Fiduciário;
2. pela Emissora;
3. pela CVM; ou
4. por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI.

12.3. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) da totalidade dos CRI em Circulação, em segunda convocação no menor prazo permitido por lei e ressalvada a Cláusula 12.3.1 abaixo, com qualquer número, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto na Cláusula 12.8. abaixo.

12.3.1. A Assembleia Geral em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias corridos após a data marcada para a instalação da Assembleia Geral em primeira convocação.

12.4. Presidência da Assembleia Geral: A presidência da Assembleia Geral caberá à pessoa eleita pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas. Os trabalhos deverão ser secretariados pelo representante do Agente Fiduciário, a quem caberá a redação da ata do conclave e a organização geral dos trabalhos.

12.5. Participação de Terceiros na Assembleia Geral: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.6 abaixo, a Emissora ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.6. Participação do Agente Fiduciário: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.4 acima, o Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

12.7. Direito de Voto: A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 126 da Lei nº 6.404.

12.7.1. A Cedente, seus respectivos controladores ou qualquer de suas respectivas controladas ou coligadas, na qualidade de Titulares dos CRI, não poderão votar nas Assembleias Gerais em matérias que tenham como objeto o exercício de algum direito, dever ou obrigação da Cedente previstos no Contrato de Cessão de Créditos, tais como, mas a eles não se limitando, aqueles referentes a Recompra Compulsória, Recompra Facultativa, indenizações, renúncia de direitos ou averbações do Contrato de Cessão de Créditos nos cartórios de registro de imóveis competentes.

12.8. Deliberações da Assembleia Geral: Observado o disposto na Cláusula 12.8.4., abaixo, as deliberações da Assembleia Geral que não possuírem quórum específico previsto neste instrumento e que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, serão aprovadas: (i) pelos Titulares dos CRI que representem no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação em primeira convocação; e (ii) pelos Titulares dos CRI que representem no mínimo 2/3 (dois terços) da totalidade dos CRI presentes na Assembleia, desde que representem, no mínimo, 50% dos CRI em Circulação, em segunda convocação. Todas as deliberações tomadas nos termos deste item serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora e todos os Titulares dos CRI. [TCMB: Confirmar quóruns]

12.8.1. As deliberações relativas a: (i) Remuneração e amortização dos CRI Seniores e/ou dos CRI Mezaninos; (ii) direito de voto dos titulares dos CRI Seniores, dos CR Mezaninos e alterações de quóruns da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI; (iii) datas de amortização dos CRI Seniores e/ou dos CRI Mezaninos, (iv) prazo de vencimento dos CRI Seniores e/ou dos CRI Mezaninos; (v) eventos de pagamento dos CRI Seniores e/ou dos CRI Mezaninos conforme previsto na Tabela Vigente; (vi) alteração da redação dos Eventos de Recompra Compulsória e deliberação relativa ao saneamento ou anuência prévia para sua ocorrência (*waiver*); (vii) alteração do Índice de Senioridade; (viii) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; e (ix) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento, por Titulares dos CRI Seniores e dos CRI Mezaninos que representem no mínimo 90% (oitenta por cento) da totalidade dos CRI Seniores e dos CRI Mezaninos, observado sempre o disposto nas Cláusulas 12.8.3. e 12.8.4. abaixo. [TCMB: Confirmar quórum]

12.8.2. São exemplos de matérias de interesse comum dos titulares dos CRI, mencionadas na Cláusula 12.8., acima: (i) despesas da Emissora, não previstas neste Termo; e (ii) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste.

12.8.3. É vedado às Assembleias Gerais referidas na Cláusula 12.8., acima, no entanto, deliberar por matérias em prejuízo de uma determinada série. Nesta hipótese, as Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre tal matéria somente poderão ser convocadas e essa matéria somente poderá ser deliberada pelos titulares da respectiva série afetada, conforme os quóruns e demais disposições previstos nesta cláusula décima segunda.

12.8.4. As Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI da respectiva série, mediante aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 da totalidade dos CRI da respectiva série em Circulação. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da Assembleia Geral dos Titulares de CRI de cada série, prevalece o disposto na Cláusula 12.8., acima.

12.8.5. Em caso de ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória previsto no Contrato de Cessão, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI de ambas as séries para deliberarem sobre a não realização da referida Recompra Compulsória, em deliberações separadas por série. A Recompra Compulsória somente não será realizada, na forma do Contrato de Cessão, caso sua não realização seja aprovada mediante voto favorável de Titulares dos CRI que representem no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, computadas em cada uma das séries separadamente. Em qualquer outra hipótese a Recompra Compulsória deverá ser realizada, incluindo em caso de não instalação, por qualquer razão, em segunda convocação, da respectiva Assembleia Geral de Titulares dos CRI. [TCMB: Confirmar quórum][ok]

12.9. Regularidade da Assembleia Geral: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecem todos os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

12.9.1. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

12.10. Alterações aos Documentos da Operação: O presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados ou aditados independentemente de Assembleia de Titulares de CRI, sempre que tal procedimento decorra exclusivamente da necessidade (i) de atendimento às exigências das autoridades competentes, de normas legais ou regulamentares, desde que as mesmas não afetem, negativamente, o equilíbrio econômico financeiro dos CRI e do Patrimônio Separado; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) atendimento de exigências da B3, da CVM, da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação; (iv) para correção de erros grosseiros, tais como, de digitação ou aritméticos; (v) para atualização da Tabela Vigente; e/ou (vi) para atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, se necessário, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

# CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

* 1. Assembleia Geral para Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos de liquidação do Patrimônio Separado ensejará 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 a contar de sua ciência da ocorrência de um dos seguintes eventos, uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

1. pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
2. pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
3. decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
4. inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 2 (dois) Dias Úteis do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado;
5. desvio de finalidade do Patrimônio Separado;
6. comprovada violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção.
   1. Forma de Convocação e Instalação: A Assembleia Geral mencionada na Cláusula 13.1., acima, deverá ser convocada e será instalada na forma prevista na Cláusula 12.3, acima.
   2. Forma de Administração do Patrimônio Separado: A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI, sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.
   3. Matérias de Deliberação: Em referida Assembleia Geral, os titulares de CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.
   4. Forma de Liquidação: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado aos titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

13.5.1. Não obstante, nas hipóteses acima de liquidação do Patrimônio Separado, uma vez destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora **(i)** administrar os Créditos do Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

* 1. Realização dos Direitos dos Titulares dos CRI: A realização dos direitos dos titulares de CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3o do artigo 26 da MP 1.103, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

# CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

* 1. Despesas do Patrimônio Separado: Serão de responsabilidade da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, em adição aos pagamentos de Amortização Programada, Remuneração e demais pagamentos previstos neste Termo: [TCMB: A ser revisado pela Securitizadora]

1. as despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração;
2. as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como Instituição Custodiante e registrador dos documentos que representem Créditos Imobiliários, Agente Fiduciário, empresa de monitoramento de garantias, Agente Escriturador, Banco Liquidante, empresa de auditoria do Patrimônio Separado, câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, bem como os custos da empresa que venha a ser contratada pela Cedente para auxiliar na administração dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 6.1.2. do Contrato de Cessão;
3. os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares de CRI e realização dos Créditos do Patrimônio Separado;
4. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado;
5. honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
6. remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
7. despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
8. despesas com a publicação de convocações e atas de Assembleias Gerais de titulares de CRI, na forma da regulamentação aplicável;
9. honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
10. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
11. quaisquer contratações de prestadores de serviços, presentes e futuros, que venham a ser obrigados pela CVM; e
12. quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.
    1. Despesas com Tributos: Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula XVI, abaixo.

14.3. Custos e Despesas dos Titulares dos CRI: Sem prejuízo do disposto nesse Termo de Securitização os Titulares dos CRI serão responsáveis:

a) pelas eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência do Patrimônio Separado em ações judiciais; e

b) pelos tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, incluindo no que se refere aos novos tributos que venham a ser criados, bem como no caso da perda da atual isenção existente.

# CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

* 1. Comunicações: Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Termo de Securitização deverão ser feitos por escrito (ou por *fax* ou por mensagem eletrônica - *email*) e serão considerados válidos (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (*e-mail*), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do *e-mail*. Deverão ser endereçados da seguinte forma:

*Para a Emissora*

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição

CEP 04.506-000, São Paulo/SP

At.: Sr. Arley Custódio Fonseca

Telefone: (011) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e [juridico@truesecuritizadora.com.br](mailto:juridico@truesecuritizadora.com.br)

*Para o Agente Fiduciário*

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

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

Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim bibi

CEP 04534-002 – Cidade de São Paulo – SP

Tel.: (11) 3090-0447

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

15.1.1. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte.

* 1. Publicações: Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares de CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal de grande circulação geralmente utilizado pela Emissora para publicação de seus atos societários, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) dias antes da sua ocorrência.
  2. Divulgação aos Titulares dos CRI: A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto neste item não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.
  3. Demais Informações Periódicas: As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.
  4. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado junto à Instituição Custodiante.

# CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

16.1. Tratamento Tributário: Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI:[TCMB: A ser discutida cláusula de gross up]

Imposto de Renda

Como regra geral, os 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, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(d)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

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 restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas em geral, corresponde a 9% (nove por cento).

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

Não obstante a isenção 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% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, com base na Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015 (lei de conversão da Medida Provisória nº 675, publicada em 22 de maio de 2015). As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532/97).

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei nº 11.033/04.

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

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (art. 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (art. 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

Desde 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento) tanto no ingresso como no retorno, conforme Decreto 6.306. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que, nos termos do art. 32, §2º, VI do Decreto 6.306, se aplica a alíquota “zero” do IOF/Títulos, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS e à COFINS, é importante mencionar que a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Para as empresas sujeitas ao regime cumulativo (aplicável via de regra para empresas do lucro real), a alteração recente promovida pelo Decreto nº 8.426/2015 revogou o regime de alíquota zero anteriormente vigente e elevou as alíquotas para 0,65% (PIS) e 4% (COFINS) sobre receitas financeiras auferidas a partir de 1º de julho de 2015.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

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

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de auferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

# CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO

17.1. Fatores de Risco: 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, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora e aos Devedores, quanto à Cedente e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, dos Devedores e da Cedente podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora, dos Devedores e/ou da Cedente poderão ser afetados de forma adversa, afetando a capacidade de adimplemento da Emissora no âmbito da Oferta.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora os Devedores e/ou a Cedente. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para os Investidores.

**RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO**

*Política Econômica do Governo Federal*

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

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como:

• variação nas taxas de câmbio;

• controle de câmbio;

• índices de inflação;

• flutuações nas taxas de juros;

• falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais;

• racionamento de energia elétrica;

• instabilidade de preços;

• política fiscal e regime tributário; e

• medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

A Emissora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

*Efeitos da Política Anti-Inflacionária*

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação consideráveis. 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 desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Cedente e os Devedores não tenham capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado no pagamento pelos Devedores, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

*Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real*

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

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez dos Devedores.

*Mudanças na economia global e outros mercados emergentes*

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

*Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros*

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

*Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica*

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

Ainda, eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos Devedores dos Créditos Imobiliários.

*Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora e/ou dos Devedores*

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus Devedores. 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, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

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

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

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

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

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

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

**FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA**

*Manutenção de registro de emissora aberta da Emissora.*

A atuação da Emissora como securitizadora em suas operações de securitização 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 e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

*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 dos CRI.

*Não originação de novas operações de securitização*

A realização de novas operações de securitização é fundamental para manutenção e desenvolvimento das atividades da Emissora. A falta de capacidade de investimento na aquisição de novos créditos ou da aquisição em condições favoráveis pode prejudicar sua situação econômico-financeira da Emissora e seus resultados operacionais, podendo causar efeitos adversos na administração e gestão do Patrimônio Separado.

*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.

*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 nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

*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 o, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

**FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA**

*Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários*

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI. Além disso, inexiste mercado ativo de negociação de créditos similares aos Crédito Imobiliários, de modo que a Emissora poderá ter dificuldades para vender tais Créditos Imobiliários, representado ativos de baixa liquidez. Deste modo, em caso ocorrência do descasamento acima referido e impossibilidade de alienação dos Créditos Imobiliários, não haverá recursos disponíveis para pagamento dos CRI, o que gerará perdas aos Investidores.

*Risco do Quórum de deliberação em assembleia geral de Titulares dos CRI*

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

*Baixa Liquidez no Mercado Secundário*

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão, devendo, ainda, respeitar o prazo legal de 90 (noventa) dias da data de sua subscrição ou aquisição pelo respectivo titular para negociação nos mercados regulamentados de valores mobiliários. Os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da legislação aplicável.

*Risco de Desapropriação dos Imóveis*

Um ou mais imóveis identificados no Anexo VII deste Termo de Securitização poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI.

*Os Investidores dos CRI não têm qualquer direito sobre os Imóveis vinculados aos Contratos Imobiliários*

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis vinculados aos Contratos Imobiliários, nem mesmo o direito de retê-los, em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora. Deste modo, nenhum Titular de CRI poderá acessar diretamente os Imóveis em caso de inadimplemento dos CRI para mitigar eventuais perdas.

*Risco de Inadimplemento do Compromisso de Recompra Compulsória*

Caso, por qualquer motivo, a Cedente deixe de efetuar o pagamento do Valor de Recompra Compulsória (conforme definido no Contrato de Cessão de Créditos) dos Créditos Imobiliários em caso de ocorrência de Eventos de Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI será negativamente afetada, o que ocasionará perdas aos Titulares dos CRI.

*Risco de Pagamento Condicionado, de Descontinuidade do Recebimento de Principal e Encargos e de Crédito dos Devedores e da Cedente*

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta e/ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários pelos respectivos Devedores; (ii) do pagamento da Recompra Compulsória ou da Recompra Facultativa, quando aplicável, devidos pela Cedente; (iii) da eventual suficiência de recursos no Patrimônio Separado; (iv) do pagamento da Multa Indenizatória pela Cedente, quando aplicável; e (v) da excussão das Alienações Fiduciárias.

A realização dos pagamentos acima referidos dependem do risco de crédito dos Devedores e da Cedente. Caso os Devedores e/ou a Cedente, conforme o caso, não realizem os pagamentos referidos acima, não haverá recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente aos pagamentos de principal, encargos e demais acessórios dos CRI.

Ainda, os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores, gerando perdas aos Titulares dos CRI.

*Não Transferência das Alienações Fiduciárias*

A averbação da Cédula de Crédito Imobiliário na matrícula de cada um dos imóveis identificados no Anexo VII deste Termo de Securitização, junto ao serviço de registro de imóveis competente, visa transferir as Alienações Fiduciárias da Cedente para a Emissora.

Tal averbação não se encontra concluída no momento da cessão dos Créditos Imobiliários e será concluída apenas posteriormente à subscrição e integralização dos CRI.

Desta forma, na eventualidade de surgirem dificuldades na averbação das Cédulas de Crédito Imobiliário, a Emissora estará impedida de efetuar a pronta execução das Alienações Fiduciárias.

Desta forma, qualquer atraso na averbação das Cédulas de Crédito Imobiliário, ou na execução das Alienações Fiduciárias, ou, ainda, em caso de impossibilidade de execução da Alienação Fiduciária pela Emissora e/ou pela Cedente, por conta e ordem da Emissora, poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

*Riscos relacionados à excussão da Alienação Fiduciária*

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários as Alienações Fiduciárias serão objeto de excussão para fins de recuperação dos referidos créditos. Eventuais limitações de mercado podem prejudicar a liquidez dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária e, por consequência, a cobertura das respectivas obrigações previstas no Contrato Imobiliário. Não há como garantir que, quando da excussão das Alienações Fiduciárias, os valores oriundos desse procedimento serão suficientes para a recuperação do referido Crédito Imobiliário garantido. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

*Riscos relacionados à insuficiência das Garantias*

Não há como assegurar que na eventualidade de excussão das Garantias o produto resultante dessa excussão será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Nesta hipótese, não haverá recursos suficientes para o pagamento dos CRI, ensejando perdas aos Titulares dos CRI.

*Risco da existência de Credores Privilegiados*

A MP 2.158, em seu artigo 76, ainda em vigor, 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, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores. [TCMB: Discutir aplicabilidade da MP]

*Risco de Questionamentos Judiciais dos Contratos Imobiliários*

Decisões judiciais futuras podem entender pela ilegalidade de parte dos contratos dos quais derivam os Créditos Imobiliários cedidos, inclusive, mas não se limitando a aplicação de multas e penalidades por atrasos ou mesmo da execução das Garantias. Nesta hipótese, a Emissora poderá ser impossibilitada de cobrar o pagamento dos Créditos Imobiliários dos respectivos Devedores e/ou excutir as Garantias. Neste cenário, não haverá recursos suficientes para o pagamento dos CRI, o que ensejará perdas aos Titulares dos CRI.

*Riscos Decorrentes dos Critérios Adotados pela Cedente para Concessão de Crédito*

Os CRI são lastreados por Créditos Imobiliários derivados dos Contratos Imobiliários celebrados por instituições financeiras com os Devedores, mediante atuação da Cedente na condição de correspondente bancário das referidas instituições financeiras. A análise de crédito dos Devedores foi realizada exclusivamente pela Cedente, assim como a análise de aspectos formais relativos à titularidade dos Imóveis à época da constituição das Alienações Fiduciárias, regularidade jurídica e financeira do Devedor, dentre outros aspectos, os quais não foram objeto de nova checagem pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário. Ainda, não foi realizada qualquer pesquisa independente, pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, sobre a capacidade de pagamento dos Devedores. Deste modo, não há qualquer garantia quanto aos critérios adotados pela Cedente para a concessão de crédito pela Cedente aos Devedores.

*Riscos relacionados à Tributação dos CRI*

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

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

A ocorrência de antecipação de pagamento dos Créditos Imobiliários pelos respectivos Devedores, conforme facultado pela regulamentação aplicável, bem como de amortização extraordinária dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

*Riscos decorrentes da Auditoria Legal de Escopo Restrito*

Para fins dessa Oferta, foi realizada auditoria legal de escopo restrito da Emissora e da Cedente, assim como avaliada amostra de Contratos Imobiliários e análise da matrícula dos Imóveis. A ausência de auditoria jurídica completa dos Devedores, dos Contratos Imobiliários e das Garantias pode gerar impactos adversos para o Investidor, comprometendo a exequibilidade dos Créditos Imobiliários e das Garantias e, consequentemente, o pagamento dos valores decorrentes dos CRI aos Investidores.

*Risco de Operação Estruturada*

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

*Risco de Guarda Física dos Contratos Imobiliários e das Alienações Fiduciárias*

Os Contratos Imobiliários e as Alienações Fiduciárias ficarão sob a guarda física da Cedente, na condição de fiel depositária. Caso a Emissora necessite de qualquer destes documentos para exercício dos direitos da Emissora relativos aos Créditos Imobiliários ou para defesa dos interesses dos Titulares dos CRI e, por qualquer motivo, a Cedente não remeta tais documentos à Emissora ou os envie de modo intempestivo (por exemplo, após o prazo assinalado por qualquer autoridade para apresentação do documento em questão), ou caso a Cedente, por ato doloso ou culposo, ocasione a perda, extravio, deterioração ou perecimento de qualquer dos documentos aqui referidos, a Emissora não poderá exercer os direitos relativos aos respectivos Créditos Imobiliários, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI.

# CLÁUSULA XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

* 1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

# CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Relatório de Gestão: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, vinculados ao presente Termo de Securitização.

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

19.3. Mora: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de CRI, cujo montante encontre-se depositado na Conta Centralizadora, para tanto, e não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

# 

# CLÁUSULA XX – FORO

20.1. Foro: As Partes neste ato elegem o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com expressa exclusão de qualquer outro, ainda que privilegiado, como competente para dirimir quaisquer dúvidas e/ou questões oriundas deste Termo de Securitização.

São Paulo, [data].

(as assinaturas seguem nas próximas páginas)

(Página de assinatura 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da [●]ª, em 4 (quatro) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., celebrado entre a True Securitizadora S.A. e a [●])

|  |
| --- |
| [**TRUE**](javascript:__doPostBack('dlCiasCdCVM$_ctl1$Linkbutton1','')) **SECURITIZADORA S.A.**  *Emissora* |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

(Página de assinatura 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da [●]ª, em 4 (quatro) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., celebrado entre a True Securitizadora S.A. e a [●])

|  |
| --- |
| SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  *Agente Fiduciário* |
| Nome: Matheus Gomes Faria |
| Cargo: Diretor |

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  CPF/MF nº: |  | Nome:  CPF/MF nº: |

# ANEXO I

**DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA**

[●]

# ANEXO II

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

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

O **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30 (“Coordenador Líder”), na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª séries da [●]ª Emissão, da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/ME”) sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Emissora” e “Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a [●](“Agente Fiduciário”) e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo - SP, [•] de [•] de 2022.

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**

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

# ANEXO III

**DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/ME”) sob o nº 12.130.744/0001-00("Emissora"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da [●]ª emissão, em 4 (quatro) séries, (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que **(i)** nos termos previstos pela Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, foi instituído regime fiduciários sobre os Créditos Imobiliários que servirão de lastro a esta Emissão, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora; e **(ii)** verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo - SP, [•] de [•] de 2022.

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

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

# ANEXO IV

**DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da [●]ª emissão, em 4 (quatro) séries, da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/ME”) sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Emissora" e “Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o **BANCO ITAÚ BBA S.A.** (“Coordenador Líder”) e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários da Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da [•] Emissão, em 4 (quatro) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.”* (“Termo de Securitização”).

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

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

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: Matheus Gomes Faria |

|  |
| --- |
| Cargo:Diretor |

**ANEXO V**

**EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELA EMISSORA, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE ATUA COMO AGENTE FIDUCIÁRIO**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Natureza Serviço** | **Denominação Companhia** | **Título** | **Emissão** | **Série** | **Volume Emissão** | **Valores Mobiliários Emitidos** | **Espécie** | **Garantia Envolvida** | **Data Emissão** | **Data Vencimento** | **Taxa Juros** | **Status do Adimplemento** |
| Agente Fiduciário | TRUE SECURITIZADORA SA | CRI | 1 | 383 | 48.000.000,00 | 48.000 | GARANTIA REAL | Alienação Fiduciária de Imóvel,Fiança | 14/06/2021 | 22/06/2026 | IPCA 8,00% a.a. | ADIMPLENTE |
| Agente Fiduciário | TRUE SECURITIZADORA SA | CRI | 1 | 463 | 48.820.000,00 | 24.410 | GARANTIA REAL | Alienação Fiduciária de Participações Societárias,Fiança | 14/09/2021 | 25/09/2034 | IPCA 8,5% até a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo e 7,9% após a Conclusão | ADIMPLENTE |
| Agente Fiduciário | TRUE SECURITIZADORA SA | CRI | 1 | 464 | 48.820.000,00 | 24.410 | GARANTIA REAL | Alienação Fiduciária de Participações Societárias,Fiança | 14/09/2021 | 25/09/2034 | IPCA 8,5% até a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo e 7,9% após a Conclusão | ADIMPLENTE |

**ANEXO VI**

**DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE CCI**

[●], neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante designada apenas “Custodiante”, por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de custodiante das cédulas de crédito imobiliário identificadas nesta declaração (“CCI”), emitidas pela **CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Rua do Rócio, nº 109, 3º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.175.529/0001-68 (“Cedente”) e representativas de instrumentos firmados entre a Cedente e os adquirentes dos imóveis vinculados às CCI (“Contratos”), **DECLARA** que nesta data procedeu, nos termos do §4º do art. 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, à custódia dos Contratos, sobre as CCI que lastreiam, integralmente, a [●]ª emissão, em 4 (quatro) séries, de certificado de recebíveis imobiliários (“Emissão” e “CRI”, respectivamente) da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/ME”) sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Emissora”), sendo que os CRI foram lastreados, integralmente, pelas respectivas CCI por meio do *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da [●]ª, em 4 (quatro) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.”*, firmado entre a Emissora e a Custodiante (“Termo de Securitização”) e, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos que elas representam, nos termos da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme alterada.

São Paulo - SP, [•] de [•] de 2022.

[●]

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

**ANEXO VII**

**DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DOS IMÓVEIS A ELES VINCULADOS**

[●]

**ANEXO VIII**

**DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS COM ALIENAÇÕES FIDUCIÁRIAS PENDENTES**

[●]

**ANEXO IX**

**RELATÓRIO MENSAL DE DESPESAS**

**Ref.: RELATÓRIO MENSAL DE GASTOS – CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA [●] EMISSÃO, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA TRUE SECURITIZADORA S.A. (“CRI”)**

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/ME”) sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), vem, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [•] a [•], foram gastos com despesas relacionadas aos CRI o montante total de R$ [•] ([•]), conforme indicado na tabela abaixo, bem como encaminhar os [contratos / instrumentos / compromissos / notas fiscais / faturas / comprovantes de pagamento]:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Resumo dos gastos** | **Valor gasto** | **Data da Despesa Incorrida** | **Comprovante da Despesa** |
| [●] | [●] | [●] | [●] |

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

|  |  |
| --- | --- |
| **TRUE SECURITIZADORA S.A**. | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: |