TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA [•]ª SÉRIE

DA 4ª EMISSÃO DA

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08

**ÍNDICE**

[I – PARTES 3](#_Toc532829716)

[II – CLÁUSULAS 3](#_Toc532829717)

[CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES 3](#_Toc532829718)

[CLÁUSULA SEGUNDA - SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO 16](#_Toc532829719)

[CLÁUSULA TERCEIRA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 16](#_Toc532829720)

[CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI 17](#_Toc532829721)

[CLÁUSULA QUINTA – DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA 19](#_Toc532829722)

[CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI 23](#_Toc532829723)

[CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS 24](#_Toc532829724)

[CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI 25](#_Toc532829725)

[CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO 25](#_Toc532829726)

[CLÁUSULA DEZ – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 26](#_Toc532829727)

[CLÁUSULA ONZE - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO 28](#_Toc532829728)

[CLÁUSULA DOZE – RISCOS 30](#_Toc532829729)

[CLÁUSULA TREZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 36](#_Toc532829730)

[CLÁUSULA QUATORZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA 37](#_Toc532829731)

[CLÁUSULA QUINZE - AGENTE FIDUCIÁRIO 38](#_Toc532829732)

[CLÁUSULA DEZESSEIS - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI 45](#_Toc532829733)

[CLÁUSULA DEZESSETE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES 47](#_Toc532829734)

[CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE 50](#_Toc532829735)

[CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DO TERMO 51](#_Toc532829737)

[CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES 51](#_Toc532829738)

[CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS 51](#_Toc532829739)

[CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO 52](#_Toc532829740)

[ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI 53](#_Toc532829741)

[ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 54](#_Toc532829742)

[ANEXO III – OPERAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO 55](#_Toc532829743)

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

# I – PARTES

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

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”).

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como “Partes” ou, individualmente, como “Parte”)

RESOLVEM celebrar este *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* *da 84ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.* (“Termo”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 84ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

# II – CLÁUSULAS

## CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

**1.1.1.** Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

|  |  |
| --- | --- |
| “Agente Fiduciário”: | **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme definido no preâmbulo; |
| “Alienação Fiduciária de Imóvel”: | A alienação fiduciária do Imóvel, a ser constituída em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; |
| “Auditor Independente”: | Auditor independente a ser contratado pela Emissora para realização da auditoria do Patrimônio Separado, nos termos da Instrução CVM nº 600/18; |
| “Assembleia Geral de Titulares dos CRI”: | A Assembleia Geral de Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula Décima Sexta deste Termo; |
| “B3 (Segmento CETIP UTVM)”: | **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão** (Segmento CETIP UTVM), instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira; |
| “Banco Liquidante”: | **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, CEP 06029-900, responsável pelo processamento das liquidações financeiras dos CRI; |
| “CCI”: | 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário fracionária emitida pela Emissora sob a forma escritural, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI; |
| “Cedente”: | **C.R.V.O. PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.045.216/0001-48, com sede Cidade de São Leopoldo, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Unisinos, 189, Bairro Duque de Caxias; |
| “CETIP21”: | CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM); |
| “Condições Precedentes”: | As condições precedentes que deverão ser atendidas para o pagamento do Valor da Cessão:   1. formalização dos Documentos da Operação em termos e condições satisfatórias à Emissora, com a devida comprovação de poderes de representação dos signatários e obtenção de todas as aprovações necessárias; 2. a conclusão da auditoria financeira e jurídica de forma satisfatória à Emissora, a seu exclusivo critério; 3. os Créditos Imobiliários deverão existir e estar livres e desembaraçados, sem ônus de qualquer natureza que impeçam sua cessão definitiva pelo Cedente à Emissora, observada a Cláusula Sexta do Contrato de Cessão; 4. cumprimento, por parte do Cedente de todas as obrigações firmadas no Contrato de Cessão, bem como inocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, nos termos do item 6.1., ou de qualquer Evento de Multa Indenizatória, nos termos do item 7.1., ambos do Contrato de Cessão; 5. apresentação, pelo Cedente, do registro do Contrato de Cessão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes; 6. não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições operacionais e/ou econômico-financeiras do Cedente, da Devedora e/ou do Imóvel que possam inviabilizar a operação; 7. registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI; 8. subscrição e integralização da totalidade dos CRI; 9. o recebimento pela Emissora do parecer legal elaborado pelo assessor legal da operação de securitização, atestando a legalidade da estrutura e outros pontos que entender relevantes para a Oferta Pública Restrita; e 10. recebimento, pela Emissora, de uma via original devidamente assinada por todas as respectivas partes, de cada um dos Documentos da Operação. |
| “Conta Centralizadora”: | Conta corrente nº [=], agência [=], do Banco [=], de titularidade da Emissora; |
| “Conta do Cedente” | Conta corrente nº [=], agência [=], do Banco [=], de titularidade da Cedente; |
| “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”: | O *Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças,* mediante o qual o Imóvel será alienação fiduciariamente em favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, uma vez implementada a condição suspensiva ali prevista. |
| “Contrato de Cessão”: | O *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, celebrado, nesta data, entre o Cedente e a Emissora, por meio do qual foram cedidos à Emissora todos os Créditos Imobiliários; |
|  |  |
| “Contrato de Locação”: | OInstrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel na Modalidade *Built To Suit* e Outras Avenças, celebrado em [-] de [-] de 2021, entre o Cedente e a Devedora, cujo objeto consiste na locação do Imóvel à Devedora em caráter personalíssimo, pelo prazo de 15 (quinze) anos, contados a partir da celebração do Termo de Entrega e Vistoria do Imóvel; |
| “Coobrigação”: | a garantia fidejussória de coobrigação do Cedente, por meio da qual o Cedente restará coobrigado em relação às Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão; |
| “Coordenador Líder”: | **[=]**; |
| “Créditos Imobiliários”: | parcelas da locação do Contrato de Locação BTS, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pela Devedora por força do Contrato de Locação BTS, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação, devidamente representados pela CCI; |
| “CRI”: | São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da [•]ª Série da 4ª Emissão da Emissora, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97, os quais serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; |
| “CRI em Circulação”: | Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e o Cedente possuírem, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, bem como dos respectivos administradores; |
| “CVM”: | A Comissão de Valores Mobiliários; |
| “Data da Cessão”: | A data da celebração do Contrato de Cessão, qual seja, o dia [=] de [=] de 2021; |
| “Data de Aniversário”: | Todo dia 05 de cada mês, sendo a primeira data de aniversário o dia 05 de [=] de 2021, conforme disposto no Anexo I ao presente Termo; |
| “Data de Emissão”: | O dia [=] de [=] de 2021; |
| “Data de Vencimento” | A data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, [•] de [•] de [•] ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e/ou liquidação do Patrimônio Separado previstas neste Termo de Securitização; |
| “Data de Verificação” | Data entre o Pagamento do Lastro e Pagamento do CRI para verificação se o dinheiro é suficiente para o pagamento do CRI e se haverá amortização extraordinária e excedente. |
| “Data de Pagamento”: | Conforme disposto no Anexo I ao presente Termo; |
| “Data de Referência”: | Cada uma das datas dispostas no Anexo I ao presente Termo; |
| “Despesas Iniciais”: | São as despesas previstas no Anexo I do Contrato de Cessão; |
| “Despesas Recorrentes”: | Despesas vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes do Anexo II ao Contrato de Cessão, e de eventuais despesas recorrentes extraordinárias futuras, desde que devidamente comprovadas; |
| “Devedora” ou “Locatária”: | **UNIDASUL DISTRIBUIDORA ALIMENTÍCIA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Av. Independência, nº 9005, CEP [•], Esteio/RS, inscrita no CNPJ/me nº 07.718.633/0001-89; |
| “Dia(s) Útil(eis)”: | Para o cômputo dos prazos referentes aos eventos da B3 e/ou de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, será considerado como dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional, feriados no município de São Paulo ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede da Emissora, ressalvados os casos em que o pagamento deva ser realizado por meio da B3, no qual somente serão prorrogados se coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional; |
| “Documentos da Operação”: | Quando mencionados em conjunto, (i) o Contrato de Locação; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária; (v) o presente Termo; (vi) o Boletim de Subscrição dos CRI; e (vii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente operação e que venham a ser celebrados; |
| “Emissão”: | A [•]ª Emissão da 4ª Série de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora; |
| “Escritura de Emissão de CCI”: | O *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural,* firmado nesta data entre a Emissora e a Instituição Custodiante, mediante o qual a Emissora emitiu a CCI; |
| “Escriturador”: | **BANCO BRADESCO S.A.**, acima qualificado, instituição responsável pela escrituração dos CRI; |
| “Eventos de Multa Indenizatória”: | São os eventos previstos no item 7.1. do Contrato de Cessão e abaixo transcritos:   1. a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, por meio de decisão judicial neste sentido, no todo ou em parte, mediante contestação por quaisquer terceiros, pela Devedora, ou pelo Cedente, conforme aplicável, suas controladoras, controladas, coligadas e afiliadas, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida por decisão judicial de qualquer instância, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, do Contrato de Locação, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários; 2. o direito à Recompra Compulsória, de que é titular a Emissora nos termos do Contrato de Cessão, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo, desde que não seja por culpa ou dolo da Emissora; ou 3. falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pelo Cedente que afete a legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários. |
| “Eventos de Recompra Compulsória”: | São os eventos previstos no item 6.1 do Contrato de Cessão e abaixo transcritos, que, quando ocorridos e desde que não haja oposição da Assembleia Geral de Titulares dos CRI dentro de um prazo de [=] ([=]) dias contados da ocorrência de cada evento, observados o quórum e os procedimentos previstos no item 16.9.1 deste Termo, ensejam a recompra compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários:     1. não cumprimento, pelo Cedente, de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas por força do Contrato de Cessão, que não tenham sido sanadas no prazo de 2 (dois) Dias Úteis ou nos respectivos prazos de cura se houver; 2. não cumprimento, pelo Cedente, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas por força do Contrato de Cessão, que não tenham sido sanadas no prazo de 30 (trinta) dias ou nos respectivos prazos de cura; 3. caso o Cedente adite, modifique ou de qualquer forma altere o Contrato de Locação sem a prévia e expressa autorização da Emissora, ressalvada a exceção feita na Cláusula 5.4. do Contrato de Cessão. As solicitações de alteração serão submetidas pela Emissora à aprovação dos titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI. Sem prejuízo do ora disposto, fica facultado à Emissora, a seu exclusivo critério, submeter quaisquer matérias à aprovação dos titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, inclusive as acima previstas; 4. caso haja ajuizamento de ação judicial que tenha por objeto o Contrato de Locação, ou a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários e que este ajuizamento venha a interromper o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora, por todo e qualquer motivo, ainda que os recursos sejam depositados em juízo; 5. caso o Contrato de Locação seja rescindido antecipadamente, nos termos do item [•] do Contrato de Locação BTS; 6. caso a Devedora não realize quaisquer pagamentos relativos ao Contrato de Locação, comprovada e justificadamente em razão de descumprimento das obrigações do Cedente oriundas de tal instrumento. Caso exista divergência entre a Devedora e o Cedente em relação à ocorrência ou não de tal descumprimento, exclusivamente para fins da presente hipótese, a mera prolação de sentença arbitral ou judicial, ainda que de primeira instância favorável à Devedora, ou, ainda, a concessão de qualquer medida judicial de caráter liminar favorável à Devedora nesse sentido, que não seja cassada pelo tribunal competente dentro de, no máximo, 30 (trinta) dias da sua concessão, será suficiente para comprovar que o não pagamento das obrigações da Devedora ocorreu comprovada e justificadamente em decorrência do descumprimento das obrigações do Cedente oriundas do Contrato de Locação; 7. caso a Alienação Fiduciária do Imóvel seja anulada ou diminuída, ou, de qualquer forma, deixe de existir ou seja rescindida; 8. caso o Cedente onere, grave, aliene, venda, ceda ou transfira o Imóvel a terceiros sem a prévia aprovação dos titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI; 9. seja proferida qualquer decisão administrativa ou judicial, por qualquer razão, que reconheça violação de leis de zoneamento, o descumprimento de diretrizes do planejamento urbano, ou decisões similares, desde que referida decisão seja mantida após 1 (um) ano a contar da data em que tal decisão for proferida; 10. for verificada a inveracidade e/ou falsidade de quaisquer declarações feitas pelo Cedente no Contrato de Cessão que afete os Créditos Imobiliários ou a Alienação Fiduciária do Imóvel; 11. caso haja a liquidação ou dissolução do Cedente, desde que não sejam mantidas as Garantias e o recebimento dos Créditos Imobiliários pactuados no Contrato de Cessão; 12. descumprimento da obrigação de recomposição dos Fundos de Despesas e/ou do Fundo de Reserva pelo Cedente, no prazo e condições exigidos de acordo com o estabelecido no Contrato de Cessão; 13. exceto se previamente aprovado pela Emissora, ocorrência, em relação ao Cedente e/ou sua controlada direta ou indiretamente, pelo controlador do Cedente (“Afiliadas”); de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência; (b) pedido de autofalência; (c) pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; 14. se ocorrer cessão ou transferência, pelo Cedente, sem o consentimento da Emissora, de seus direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Cessão; 15. se a seguradora se recusar a pagar a indenização do Seguro Patrimonial, em caso de ocorrência de sinistro no Imóvel, caso o Cedente e/ou a Devedora tenham dado causa, observado o prazo de cura de 30 (trinta) dias corridos; 16. caso o Seguro Patrimonial não seja contratado ou renovado pela Devedora, observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Locação, observado o prazo de cura de 30 (trinta) dias corridos para que o Cedente adote os procedimentos necessários para que a Devedora realize a renovação das referidas apólices de seguros; 17. Se houver fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária do Cedente, inclusive em razão de alteração dos tipos societários do Cedente, que acarrete a alteração do controle atual, direto ou indireto, do Cedente e/ou afete a capacidade do Cedente de honrar as obrigações assumidas neste contrato, sem a prévia anuência, por escrito, da Emissora; 18. caso por qualquer razão os Créditos Imobiliários deixem de ser exigíveis; 19. em caso de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente o Imóvel; 20. protestos de títulos contra o Cedente e/ou por suas Afiliadas, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) salvo se (i) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado ou (ii) se for cancelado ou sustado, em qualquer das hipóteses, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis contados da ciência do Cedente e/ou por suas Afiliadas; 21. violação ou indício de violação, pelo Cedente e/ou por suas Afiliadas, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, quaisquer Leis Anticorrupção; 22. descumprimento, em qualquer dos aspectos materiais, pelo Cedente e/ou por suas Afiliadas, de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB nº 14, de 28 de agosto de 2014 da Federação Brasileira de Bancos - Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social; e/ou 23. existência de decisão judicial transitada em julgado por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção, conforme aplicável, pelo Cedente e/ou e/ou por suas Afiliadas, bem como constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP. |
| “Fundo de Despesas”: | O montante equivalente às Despesas Recorrentes, conforme tabela anexa ao Contrato de Cessão na forma do Anexo II, que será deduzido do Valor da Cessão e depositado na Conta Centralizadora para arcar com as Despesas Recorrentes presentes e futuras, durante a vigência dos CRI, nos termos do subitem 2.3.1. do Contrato de Cessão, no montante atual de R$ [=] ([=] reais); |
| “Fundo de Reserva” | a constituição de um fundo de reserva no valor de R$ [=] ([=] reais) na forma prevista na Cláusula 2.3.1 do Contrato de Cessão, para fazer frente à eventuais inadimplementos dos Créditos Imobiliários bem como aos períodos contratuais de carência, nos termos do Contrato de Locação |
| “Garantias”: | A Alienação Fiduciária de Imóvel, a Coobrigação, Fiança, e o Fundo de Reserva, quando referidos em conjunto; |
| “IGP-DI/FGV”: | Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas; |
| “IGP-M/FGV”: | Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas; |
| “Imóvel”: | imóvel localizado [•], objeto da matrícula [•] perante o [•] Cartório de Registro de Imóveis de São Leopoldo/RS; |
| “Instrução CVM nº 301/16”: | Instrução da CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, conforme em vigor. |
| “Instrução CVM nº 583/16”: | Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor; |
| “Instrução CVM nº 400/03”: | Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; |
| “Instrução CVM nº 476/09”: | Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada; |
| “Instrução CVM nº 539/14”: | Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada; |
| “Investidores” ou “Titulares dos CRI”: | Os detentores dos CRI; |
| “IPCA/IBGE”: | Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística; |
| “Lei nº 9.514/97”: | Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário; |
| “Lei nº 10.931/04”: | Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de credito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências; |
| “Lei nº 11.101/05”: | Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária; |
| “Lei nº 12.431/11”: | Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada; |
| “MDA”: | Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTVM); |
| “Multa Indenizatória”: | Multa compensatória, a título de indenização, que será paga pelo Cedente na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, na forma do item 7.2. do Contrato de Cessão; |
| “Obrigações Garantidas”: | (i) todas as obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato de Locação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários; (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Cedente no Contrato de Cessão, incluindo mas não se limitando à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória e, ainda, (iii)o ressarcimento de toda e qualquer importância desembolsada por conta da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e prerrogativas decorrentes dos CRI, o que inclui, mas não se limita às Despesas Iniciais e à execução das Garantias, incluindo honorários advocatícios razoavelmente incorridos, custas e despesas judiciais, despesas condominiais, além de imposto territorial urbano (IPTU) e outros eventuais tributos e comissões; |
| “Patrimônio Separado”: | Totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme art. 11 da Lei 9.514/97; |
| “Recompra Compulsória”: | A obrigação do Cedente de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários, na ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória; |
| “Recompra Voluntária”: | A possibilidade de o Cedente antecipar o término da operação de captação de recursos, desta forma recomprando parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários mediante requerimento formal nesse sentido, enviado com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos da efetiva data de recompra, nos termos do item 6.2. do Contrato de Cessão. |
| “Regime Fiduciário”: | O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º e seguintes da Lei nº 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados; |
|  |  |
| “Seguro Patrimonial” | O seguro patrimonial para o Imóvel a ser contratado pela Devedora que será mantido contratado até a integral liquidação dos CRI, que cobrirá os riscos relativos às perdas e danos materiais causados no Imóvel, decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, chuva, inundação, granizo, alagamento, furacão, ciclone, tornado, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves, mas não se limitando a tais eventos; |
| “Subordinação”: | Espécie de preferência garantida aos CRI Seniores em relação aos CRI Subordinados, no sentido de que os primeiros são pagos pela Emissora antes que os segundos, em estrita observância à prioridade de pagamentos prevista no item 5.6., deste Termo; |
| “Taxa DI”: | Taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over* extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgadas diariamente pela B3 (Segmento CETIP UTVM) no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis;* |
| “Valor da Cessão”: | O valor a que o Cedente fará jus em decorrência da aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora, devidamente descrito e caracterizado no Contrato de Cessão. |
| “Valor de Recompra”: | Valor previsto no subitem 6.1.4. do Contrato de Cessão, que será pago pelo Cedente na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários. |
| “Valor de Recompra Voluntária” | Valor previsto no item 6.2. do Contrato de Cessão, que será pago pelo Cedente para realizar a Recompra Voluntária. |

## CLÁUSULA SEGUNDA - SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO

**2.1.** Lastro dos CRI: Trata-se de emissão de CRI lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato de Locação representado pela CCI.

**2.2.** Cessão de Créditos: Os Créditos Imobiliários foram cedidos à Emissora pelo Cedente, por meio do Contrato de Cessão, que os utilizou para emitir a CCI.

**2.3.** Devedora: A devedora dos Créditos Imobiliários é a Devedora, nos termos do Contrato de Locação.

**2.4.** Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se na parcela do valor dos aluguéis do Contrato de Locação equivalente a locação do Imóvel, que representa o valor de [=]% ([=] por cento) dos recebíveis totais oriundos do referido Contrato de Locação e tem montante total de R$ [=] ([=]).

**2.5.** Pagamento do Valor da Cessão: Nos termos estabelecidos no Contrato de Cessão, o Valor da Cessão será pago pela Emissora diretamente ao Cedente, na forma prevista no item 2.3. e respectivos subitens do Contrato de Cessão, na medida em que os CRI forem integralizados e observado o atendimento das Condições Precedentes, conforme previstas no item 2.4. do Contrato de Cessão.

## CLÁUSULA TERCEIRA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**3.1.** Objeto: Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quarta abaixo.

**3.2.** Autorização: A presente Emissão foi autorizada pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 10 de janeiro de 2019, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em sessão de 22 de janeiro de 2019, sob o nº 47.719/19-9 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “O Dia SP” nas edições de 25 de janeiro de 2019 e 25, 26, 27 e 28 de janeiro de 2019, respectivamente. [Nota DT- favor confirmar]

**3.3.** Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo, foram vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com valor total de R$ [=] ([=]) na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II a este Termo.

**3.4.** Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão.

**3.5.** Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, nos termos da Cláusula Oitava do Contrato de Cessão.

## CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

| **CRI** |
| --- |
| 1. Emissão: [=]ª Emissão; |
| 2. Série: 4ª; |
| 3. Quantidade de CRI: [=].000 ([=] mil); |
| 4. Valor Global da Série: até R$ [=] ([=] milhões de reais); |
| 5. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00; |
| 6. Prazo da Emissão: [=] ([=]) meses, a contar da Data de Emissão;  7. Carência de Amortização: haverá carência de amortização nos primeiros 6 (seis) meses contados da emissão e entre o 18º e o 24º mês, contados da emissão. |
| 8. Atualização Monetária: não há; |
| 9. Juros Remuneratórios: [=]. ([=]) ao ano somado a variação do CDI no período; |
| 10. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: De acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo; |
| 11. Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O primeiro pagamento será devido em [=] de [=] de 2021 e o último em 05 de [=] de 20[=]; |
| 12. Data de Pagamento de Amortização: O primeiro pagamento será devido em 05 de [=] de 2021 e o último em 05 de [=] de 20[=]; |
| 13. Regime Fiduciário: Sim; |
| 14. Ambiente de Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3 (Segmento CETIP UTVM); |
| 15. Data de Emissão: [=] de [=] de 2021; |
| 16. Data de Aniversário: Todo dia [=] de cada mês, sendo a primeira data de aniversário o dia [=] de [=] de 2021, conforme disposto no Anexo I ao presente Termo; |
| 17. Local de Emissão: São Paulo – SP; |
| 18. Data de Vencimento Final: [=] de [=] de 20[=]; |
| 19. Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo; |
| 20. Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Reserva, Fiança e Coobrigação do Cedente; |
| 21. Garantia flutuante: Não há; |
| 22. Coobrigação da Emissora: Não há; e |
| 23. Classificação de risco: Não há. |

**4.2.** Distribuição e Negociação: Os CRI desta Emissão serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 (Segmento CETIP UTVM), e para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente através da B3 (Segmento CETIP UTVM).

**4.3.** Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Neste sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3 (Segmento CETIP UTVM), quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 (Segmento CETIP UTVM) e, adicionalmente, os extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3 (Segmento CETIP UTVM).

**4.4.** Prorrogação de prazos: Considerar-se-ão prorrogados, até o próximo Dia Útil, os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, pelas Partes, se o vencimento não coincidir com um Dia Útil.

**4.4.1.** Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra 1 (um) Dia Útil, com exceção do vencimento.

**4.4.2.** A prorrogação prevista no subitem 4.4.1., acima, se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

**4.5.** Impontualidade no Pagamento: Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos e desde que a impontualidade não seja decorrente de algum fator exógeno que fuja ao controle da Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente atualizados e acrescidos da respectiva remuneração, 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 QUINTA – DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

**5.1.** Atualização Monetária: Não há.

**5.2.** Cálculo da Remuneração: A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios, capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro-rata* temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da primeira integralização até o vencimento, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

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

SDa = Conforme subitem 5.1 acima;

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

i = [=] ([=]).

*dcp* = Número de dias corridos entre a data da primeira integralização, data de incorporação ou Data de Aniversário Mensal anterior, conforme o caso e a data do cálculo.

*dct* = Número de dias corridos entre a data de incorporação ou Data de Aniversário mensal anterior, conforme o caso e a próxima Data de Aniversário mensal. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário mensal, qual seja, o dia [=] de [=] de 2021, considera-se dct como sendo 30 (trinta) dias.

**5.3.** Amortização Mensal**:** O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado mensalmente, nas datas estipuladas no Anexo I ao presente Termo.

**5.3.1.** O cálculo da parcela de amortização mensal do Valor Nominal Unitário dos CRI será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

, onde:

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

SDa = Conforme definido no item 5.1 acima.

Tai = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com tabela do Anexo I

**5.4.** Recompra Compulsória e Multa Indenizatória: Na hipótese de amortização extraordinária ou de resgate antecipado dos CRI em decorrência do pagamento, pelo Cedente, dos valores devidos a título de Recompra Compulsória ou de Multa Indenizatória, o saldo devedor dos CRI será calculado com base na seguinte fórmula:

**,** onde:

VR = Valor de Recompra, na data de cálculo;

PMTi = i-ésimo valor das parcelas mensais de pagamento dos CRI, constante no campo “PMTi”, na tabela constante no Anexo I deste Termo;

i = [=] ([=]);

n = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário do PMTi, constante na tabela do Anexo I deste Termo, e a Data de Cálculo, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias;

= Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a data de cálculo, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias;

= Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a próxima Data de Aniversário, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias;

= Fator acumulado de atualização monetária do i-ésimo PMT, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da forma descrita abaixo:

; onde:

= Número Índice referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da última Data de Atualização imediatamente anterior à data de cálculo;

= Número Índice referente ao mês de [=] de 20[=], divulgado em [=] de 20[=];

Para eventos de pagamentos ocorridos em, ou após o mês de abril imediatamente posterior à data de cálculo:

; onde:

= Conforme definição acima;

= Número Índice referente ao segundo mês imediatamente anterior à Data de Aniversário anterior à data de cálculo;

= Número Índice referente ao primeiro mês posterior ao mês considerado no ;

= conforme definição acima;

= conforme definição acima;

**5.5.** Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 (Segmento CETIP UTVM), para os CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3 (Segmento CETIP UTVM). Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3 (Segmento CETIP UTVM), na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios e/ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

**5.6.** Prioridade de Pagamentos: Os Créditos Imobiliários e os recursos eventualmente existentes no Fundo de Despesas observarão a seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, livres de resgates antecipados e amortizações extraordinárias, após o cumprimento do item anterior:

1. Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da PMT;
2. Juros Remuneratórios dos CRI; e
   1. Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos ou Multa e Juros moratórios;
   2. Juros vincendos no respectivo mês de pagamento;
3. Amortização programada do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme tabela vigente e encargos moratórios eventualmente incorridos;

**5.6.1.** Os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a tabela de amortização vigente à época acrescidos da atualização e da remuneração.

**5.7.** Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Nona abaixo.

**5.8.** Fundo de Despesas: O Fundo de Despesas será deduzido do Valor da Cessão e será equivalente a R$ [=] ([=]), nos termos do subitem 2.3.1. do Contrato de Cessão.

**5.8.1.** Na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao montante comprovadamente necessário para garantir o pagamento das Despesas Recorrentes, presentes e futuras, a Emissora deverá notificar o Cedente para que este realize o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o necessário para garantir o pagamento das Despesas Recorrentes, presentes e futuras, estando o Cedente obrigado a realizar tal depósito no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação.

**5.8.2.** Adicionalmente, todo dia 30 de cada mês, a Emissora verificará se o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas é superior ao montante necessário para garantir o pagamento das Despesas Recorrentes, presentes e futuras. Caso se verifique que há excesso de recursos aplicados no Fundo de Despesas, a Emissora deverá transferir ao Cedente os valores correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o montante necessário para garantir o pagamento das Despesas Recorrentes, presentes e futuras, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de verificação neste sentido.

**5.8.3.** Caso após a quitação integral dos Créditos Imobiliários e de todas e quaisquer despesas que tenham incorrido na operação sobejem recursos na Conta Centralizadora, a Emissora estará obrigada a devolver tais recursos ao Cedente.

**5.9.** Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos, conforme acima definido.

## CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

**6.1.** Os CRI serão objeto da Oferta Restrita, em conformidade com a Instrução CVM 476, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM 476.

**6.2.** A Oferta restrita será realizada diretamente pela Emissora, nos termos do art. 9 da Instrução CVM 414, e é destinada apenas à investidores que atendam às características de investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539 e do artigo 3 da Instrução CVM 476, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado previstas na regulamentação em vigor.

**6.3.** Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM ne 476, os CRI da presente Oferta Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

**6.4.** Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que: (a) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na instrução CVM ne 476, e observado a Cláusula 3.5, abaixo. Ademais, os investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo.

**6.5.** O valor de Emissão não pode ser aumentado em nenhuma hipótese.

**6.6.** A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores, ou a exclusivo critério de Emissora, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do início da distribuição dos CRI, o que ocorrer primeiro.

**6.6.1.** Cabe à Emissora informar à CVM, em conformidade com o artigo 8º e 7º da Instrução CVM 476, o início da Oferta, no prazo de até 05 (cinco) Dias úteis contados da primeira procura à potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página de CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no artigo 7 da Instrução CVM 476.

**6.6.2.** A comunicação de que trata o item 3.4.1 no Anexo 7 A da instrução CVM 476 acima, deverá conter as informações indicadas.

**6.6.3.** A Securitizadora deverá manter lista contendo (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do Cadastro de pessoas físicas (CPF), o Cadastro Nacional de pessoas jurídicas (CNPJ) (iii) a data em que foram procuradas e (iv) a sua decisão em relação à Oferta Restrita.

**6.7**. Em conformidade com o artigo 8º da instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pela Securitizadora à CVM, no plano de 5 (cinco) dias corridos contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM ne rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da instrução CVM nº 476 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

**6.8.** No caso de cancelamento da Oferta e determinado investidor já tenha realizado a integralização dos CRl, a emissora deverá em até 2 (dois) Dias úteis contados da data do cancelamento da Oferta, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, líquidos das despesas flat (previstas no item 2.3.1. do Contrato de Cessão de Crédito) e demais custos incorridos pelo Patrimônio Separado, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

**6.9.** Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta não será restrita junto à CVM, nos termos da instrução CVM nº 476. A Emissão poderá ser registrada na ANBIMA, de acordo com o Código Anbima.

**6.10** Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição dos CRI pelos investidores.

**6.11.** Os CRI de presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do artigo 21 da Lei ne 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

**6.11.1.** Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento ao Cedente do Valor da Cessão, descontados os valores de determinadas despesas e os valores para constituição dos fundos, na forma prevista no Contrato de Cessão.

## CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS

**7.1.** Garantias: As garantias são as seguintes:

1. Alienação Fiduciária de Imóvel;
2. Fundo de Reserva;
3. Fiança; e
4. Coobrigação do Cedente.

**7.2.** O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente em até 60 (sessenta) dias corridos, contados de sua respectiva prenotação, a qual deverá ser realizada no prazo de até 90 (noventa) dias corridos contados da data de assinatura do referido instrumento. O risco decorrente do fato da Alienação Fiduciária de Imóvel ainda não estar registrada foi devidamente descrito no fator de risco “Risco referente à formalização da Alienação Fiduciária de Imóvel” abaixo.

## CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

**8.1.** Amortização Extraordinária Voluntária: A Emissora não poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado parcial voluntário dos CRI.

**8.2.** Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI: Os CRI serão amortizados extraordinariamente, de forma parcial, ou resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, a saber: na ocorrência (i) da Recompra Compulsória prevista no item 6.1. do Contrato de Cessão; (ii) do pagamento da Multa Indenizatória prevista no item 7.2. do Contrato de Cessão; e (iii) da Recompra Voluntária prevista no item 6.2. do Contrato de Cessão.

**8.2.1.** Na ocorrência de: (i) um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários; ou (ii) Recompra Voluntária, cada Cedente deverá adquirir automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários que lhe dizem respeito, nos termos da Cláusula 2.3 do Contrato de Cessão, e cada Cedente ficará obrigado a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra.

**8.2.2.** Em caso de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, o valor a ser pago pela Emissora aos Titulares dos CRI será correspondente ao saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios, além de quaisquer despesas pendentes relacionadas à Emissão, na data do efetivo pagamento.

**8.2.3.** A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a Amortização Extraordinária parcial ou Resgate Antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3 (Segmento CETIP UTVM), com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos, comunicando o evento que ensejará a amortização extraordinária ou resgate antecipado.

**8.2.4.** A amortização extraordinária parcial será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de Amortização Extraordinária parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à B3 (Segmento CETIP UTVM), e observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI.

## CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO

**9.1.** Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

**9.1.1.** O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante da CCI, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

**9.2.** Segregação: Os Créditos Imobiliários, bem como as respectivas Garantias, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

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

**9.4.** Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

**9.4.1.** O resultado obtido pela eficiência e gestão dos créditos imobiliários adquiridos pela Securitizadora para posterior vinculação ao patrimônio separado, serão atribuídos a Securitizadora.

**9.5.** Responsabilidade: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovado.

## CLÁUSULA DEZ – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

**10.1.** Transferência: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 10.2. abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese em que a Assembleia Geral de Titulares dos CRI venha a deliberar por tal liquidação.

**10.2.** Eventos: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não, conforme item 10.1. acima:

1. pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
2. pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado ou contestado através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
3. decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
4. inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; ou
5. inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias corridos, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

**10.2.1.** A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

**10.2.2.** Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata o item 10.2. acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação ou da comunicação expedida aos Titulares dos CRI.

**10.3.** Assembleia Relativa ao Patrimônio Separado: Em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do início da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Sexta abaixo e na Lei nº 9.514/97.

**10.4.** Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

**10.4.1.** Na hipótese de a Assembleia Geral de Titulares dos CRI deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre (i) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

## CLÁUSULA ONZE - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

**11.1.** Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R$ [-] ([-]) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga 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.

**11.1.1.** A remuneração definida no item 11.1**.** acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

**11.1.2.** Os valores referidos no item 11.1**.** acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**11.2.** Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

1. as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
2. as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
3. as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
4. os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
5. as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; (ii) sejam de responsabilidade do Cedente;
6. em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado; e
7. demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

**11.3.** Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 11.1. e 11.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

**11.4.** Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 11.1., 11.2. e 11.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

1. eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 11.1. acima;
2. todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
3. tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

**11.4.1.** No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

**11.4.2.** Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 11.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Contrato de Locação; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

**11.5.** Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pelo Cedente ou pela Devedora conforme proposta a ser apresentada.

**11.5.1** Será devida, pelo Cedente ou pela Devedora, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI, e (ii) R$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IGP-M/FGV. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R$20.000,00 (vinte mil reais) anuais, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

## CLÁUSULA DOZE – RISCOS

**12.1.** Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento: ***[Nota DTAdvs: Eventualmente poderão ser inclusos outros fatores de risco conforme due diligence]***

Direitos dos Credores da Emissora: A Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514/1997 e 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, 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 venham a ser insuficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores;

Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos 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 já que com a constituição do Patrimônio Separado somente os Créditos Imobiliários e as Garantias respondem pelos pagamentos dos CRI;

Riscos Financeiros: Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez, sendo que a ocorrência de qualquer um destes eventos poderá implicar em eventuais prejuízos para os Titulares de CRI;

Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pelo Cedente contra a Devedora e cedidos à Emissora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo depende do pagamento pela Devedora e/ou pelo Cedente em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou do Cedente poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelo Cedente, as Garantias deverão ser executadas, e não há como assegurar que o valor a ser recebido pelos Investidores será suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

Riscos de Inadimplemento: Os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora. O inadimplemento da Devedora, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro para o pagamento das amortizações dos CRI.

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. Os Investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

Adicionalmente, os CRI foram emitidos no âmbito da Instrução CVM nº 476/09 e, desta forma, ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de subscrição pelos investidores.

Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, o que inclui, mas não se limita a, a Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF);

Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

Risco de Estrutura: A 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 Insuficiência das Garantias: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas, predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

Risco referente à formalização da Alienação Fiduciária de Imóvel: A Emissora pagará ao Cedente o Valor da Cessão após a verificação do cumprimento das Condições Precedentes. Ocorre que o Contrato de Alienação Fiduciária foi celebrado com condição suspensiva, de forma que somente após o implemento de referida condição suspensiva, e seu respectivo registro nas competentes matrículas, a Alienação Fiduciária de Imóvel será válida e exequível.

Risco em Função da Dispensa de Registro: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM e pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pelas referidas instituições.

Riscos Relativos à Rentabilidade dos Investimentos feitos pela Securitizadora: Os recursos a serem integralizados pelos investidores ficarão aplicados nos ativos descritos na Cláusula 2.5.1. deste Termo, e em caso de virem a ser devolvidos, a Securitizadora não será responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou prejuízos eventualmente causados aos investidores por conta de tais investimentos.

Risco de Sinistros no Imóvel: A ocorrência de catástrofes ou acidentes que impliquem em sinistro total ou parcial no Imóvel representa um risco para os Investidores na medida em que a deterioração das edificações resulta em uma deterioração do valor do Imóvel e, consequentemente, um eventual prejuízo na hipótese de execução da Alienação Fiduciária de Imóvel.

Riscos Relativos à Concentração e Pulverização**.** Poderá ocorrer situação em que um único investidor venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade dos CRI, passando tal investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais investidores minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo investidor majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento dos investidores minoritários.

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

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por CRI: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação, à Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A Emissora possui registro de companhia aberta junto à CVM desde 02/07/2007, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de CRI em 02/01/2013. A sua atuação como Securitizadora de emissões de CRI 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 CRI.

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

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

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral de Titulares dos CRI necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating¸ razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.

Riscos de Auditoria Jurídica: No âmbito da aquisição do Imóvel, foi realizada auditoria jurídica em relação ao referido Imóvel, a Devedora e antecessores, com escopo limitado, nos termos do estipulado no Compromisso de Venda e Compra, sendo que, para fins da presente Emissão, a Emissora analisou o conteúdo do relatório produzido. Ainda assim, eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza, não mapeados no referido relatório em decorrência de referida auditoria realizada, poderão: (i) restringir ou impossibilitar a excussão de garantias; (ii) comprometer a validade e a segurança da titularidade e da cessão dos Créditos Imobiliários e (iii) poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pela Emissora, da constituição e do direito de propriedade sobre o referido Crédito Imobiliário e gerar contingências de natureza pecuniária para o Patrimônio Separado;

Risco da Devedora: A ocorrência de eventos que afetem a situação econômica financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo. Ainda, a Devedora é ré em processos judiciais e administrativos nas esferas cível, tributária, ambiental e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionado. Decisões contrárias que eventualmente alcancem valores substanciais podem ocasionar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora e afetar adversamente suas atividades, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, impactar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes do Contrato de Locação.

Riscos ambientais: O Imóvel está sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para o regular exercício das atividades hoje desenvolvidas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição do Imóvel que pode acarretar a perda de valor do Imóvel e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Devedora; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações decorrentes do Contrato de Locação, bem como a execução das garantias.

Riscos relacionados à regularidade de área construída: A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para a Devedora, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição do imóvel, podendo ainda, culminar na obrigação da Devedora de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações decorrentes do Contrato de Locação, bem como a execução das garantias.

Risco de Desapropriação do Imóvel: O Imóvel poderá ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá ensejar a transferência compulsória da propriedade do Imóvel ao Poder Expropriante e impactar negativamente na transmissão da fração ideal, bem como afetar negativamente o pagamento dos Créditos Imobiliários, na medida em que afeta a ocupação do Imóvel e a percepção as rendas decorrentes de sua exploração.

Risco de Tombamento: O Imóvel e/ou a área de seu entorno poderão ser objeto de tombamento, total ou parcial, pelo poder público, o que poderá gerar restrições à utilização do Imóvel, notadamente para a realização de benfeitorias ou reformas, e imputar à Devedora obrigações de preservação e manutenção da área tombada.

Risco de descasamento entre a correção monetária dos Créditos Imobiliários e a correção monetária dos CRI: Não obstante a obrigação de compensação prevista no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários estão sujeitos à correção monetária com índice diferente daquela à qual estão sujeitos os CRI. O Contrato de Locação prevê correção monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), enquanto o presente Termo de Securitização prevê a correção monetária dos CRI pelo [=]. Tais descasamentos poderão provocar uma diferença entre o fluxo de caixa esperado dos CRI e dos Créditos Imobiliários e, em última instância, gerar um risco para o desempenho financeiro dos CRI.

Risco de Fungibilidade: Caso o Cedente incorra em qualquer atraso com relação à recomposição do Fundo de Reserva e/ ou no exercício da Coobrigação (ambos conforme definidos no Contrato de Cessão), tais fatos poderão prejudicar o pagamento dos CRI.

Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações de condições dos mercados de atuação da Devedora, que é afetada principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

## CLÁUSULA TREZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

**13.1.** Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão não foram objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

**13.2.** Atualização: Não haverá emissão ou atualização do relatório de classificação de risco.

## CLÁUSULA QUATORZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

**14.1.** Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

1. é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
2. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
3. os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
4. é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
5. conforme declarado pelo Cedente no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
6. não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra o Cedente ou contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
7. não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel;
8. não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
9. este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

**14.1.1.** A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

**14.2.** Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, nos termos da sua Política de Ato e Fato Relevante.

**14.3.** Obrigações Adicionais da Emissora: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

**14.3.1.** O referido relatório mensal deverá incluir:

1. data de emissão dos CRI;
2. saldo devedor dos CRI;
3. critério de reajuste dos CRI;
4. data de vencimento final dos CRI;
5. valor pago aos Titulares dos CRI no mês;
6. valor recebido da Devedora;
7. saldo devedor dos Créditos Imobiliários;
8. valor atual do Fundo de Despesas.

**14.4.** Informações: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

**14.5.** Contratação de Escriturador: A Emissora obriga-se a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de escriturador e banco liquidante, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

**14.6.** Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora e do Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

## 

**14.6.1.** A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente da B3 (Segmento CETIP UTVM) sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

**14.6.1.** A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583/16, 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 do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

## CLÁUSULA QUINZE - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

**15.2.** Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

1. aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
2. aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
3. está devidamente autorizado a celebrar este Termo 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 e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
5. verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no presente Termo;
6. os Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado estão vinculados única e exclusivamente aos CRI;
7. não se encontram em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 6º da Instrução CVM nº 583/16;
8. sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
9. não possui qualquer relação com a Emissora, com o Cedente ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
10. que assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
11. que conduz seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção, às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar as Leis Anticorrupção. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, à Emissora detalhes de qualquer violação relativa às Leis Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes;
12. que verificou a regularidade da constituição das garantias, exceção a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas no termo de securitização; e
13. que, na presente data, atua como agente fiduciário nas emissões da Emissora listadas no Anexo III.

**15.3.** Atribuições do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

1. proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;
2. zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;
3. exercer, nas hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado;
4. promover a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI;
5. renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento;
6. conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papeis relacionados ao exercício de suas funções;
7. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu nenhum procedimento de verificação ou auditoria independente quanto a veracidade das informações ora apresentadas, excetuando quanto a diligência nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
8. manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora;
9. manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um evento de liquidação do Patrimônio Separado;
10. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
11. adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
12. solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, do Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso;
13. solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;
14. emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
15. calcular, em conjunto com a Emissora, o valor unitário de cada CRI, disponibilizando-o aos Titulares de CRI e aos demais participantes do mercado, por meio eletrônico, tanto através de comunicação direta de sua central de atendimento, quanto do seu website http://www.vortx.com.br/;
16. fornecer, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis;
17. elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações e da Instrução CVM nº 583/16, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações referentes à Emissora e/ou à Devedora, conforme o caso:
18. eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações;
19. alterações estatutárias ocorridas no período;
20. comentários sobre as demonstrações financeiras, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital;
21. posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado;
22. resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de remuneração dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Emissora;
23. constituição e aplicações de fundos para amortização dos CRI, quando for o caso;
24. acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão de CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
25. relação dos bens e valores entregues à sua administração;
26. cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo;
27. declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;
28. notificar os Titulares de CRI, por meio de aviso a ser publicado no prazo máximo de 90 (noventa) dias contado a partir da ciência da ocorrência, de eventual inadimplemento, pela Emissora ou pelo Cedente de quaisquer obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos.
29. comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pelo Cedente, de obrigações financeiras assumidas na Escritura de Emissão de CCI, neste Termo ou em instrumento equivalente, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo Cedente, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Instrução CVM nº 583/16.
30. acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da Securitizadora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
31. comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e
32. convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável.

**15.4.** Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, as expensas do Patrimônio Separado, observada a Cláusula 15.4.1, abaixo, como remuneração, parcelas anuais no valor de R$ 14.000,00 (quatorze mil reais) sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI pelos Investidores, e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

**15.4.1.** A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, autenticações de documentos, reconhecimento de firmas, despachantes para obtenção de certidões, registros, correios, cópias xerográficas, ligações interurbanas, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas previamente, por escrito.

**15.4.2.** Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 15.4., acima, estará sujeita a multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die,* se necessário.

**15.4.3.** As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA/IBGE dos últimos 12 meses contados a partir desta Emissão.

**15.4.4.** A remuneração definida no item 15.4. acima será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de cumprimentos de obrigações da Emissora (o que não inclui o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, entre outros), e desde que o Patrimônio Separado disponha de recursos suficientes para efetuar o referido pagamento.

**15.4.5.** Os valores serão acrescidos das alíquotas dos tributos incidentes sobre a remuneração (ISS, PIS, COFINS, IR (1,5%), CSLL (1,0%) e outros que porventura venham a incidir, nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

**15.4.6.** As remunerações também não incluem a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo Agente Fiduciário com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do patrimônio separado constitutivo do lastro da emissão dos CRI, inclusive as despesas referentes a sua transferência para outra entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, caso o Agente Fiduciário venha a assumir a gestão do Patrimônio Separado.

**15.4.7.** No 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 deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora, desde que devidamente comprovadas. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos interesses 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 de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;

**15.4.8.** No caso de inadimplemento ou de reestruturação das condições da Operação após a emissão, serão devidas, adicionalmente, o valor de R$ 400,00 (quatrocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) execução da Operação, (ii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas; (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas, mensalmente, 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório mensal de horas”. Entende-se por reestruturação das condições da Operação os eventos relacionados a (A) alteração (i) dos prazos de pagamento e remuneração, (ii) das condições relacionadas ao vencimento antecipado, e (iii) outras condições previstas nos documentos da Operação, bem como validação; e (B) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados a amortização não são considerados reestruturação.

**15.5.** Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

**15.6.** Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI a que se refere o item anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 8 (oito) dias antes do termo final do prazo referido no item acima, caberá à Emissora efetuá-la.

**15.7.** Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 15.6. acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

**15.8.** Aditamento ao Termo: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo.

**15.9.** Obrigação: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução nº 28 da CVM, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

**15.10.** Fraude ou Adulteração: Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**15.11.** Prévia Deliberação: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares do CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

## CLÁUSULA DEZESSEIS - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI

**16.1.** Assembleia Geral de Titulares dos CRI: As Assembleias Gerais de Titulares dos CRI que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI, serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula Dezesseis.

**16.1.1.** São exemplos de matérias de interesse comum dos titulares dos CRI: (i) remuneração e amortização dos CRI; (ii) despesas da Emissora, não previstas neste Termo; (iii) direito de voto dos titulares dos CRI e alterações de quóruns da Assembleia Geral de Titulares dos CRI; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (v) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vi) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vii) demais obrigações e deveres dos Titulares dos CRI, entre outros.

**16.2.** Realização das Assembleias: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à assembleia geral de titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**16.3.** Competência para Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada:

1. pelo Agente Fiduciário;
2. pela CVM;
3. pela Emissora; ou
4. por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto.

**16.4.** Convocação: A convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado conforme política de divulgação da Emissora com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos para a primeira convocação, ou de 8 (oito) dias para a segunda convocação, se aplicável, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos CRI em circulação, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuírem o direito de voto.

**16.5.** Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

1. ao representante da Emissora; ou
2. aos Titulares dos CRI presentes que possuírem direito de voto.

**16.6.** Outros Representantes: A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão, conforme o caso, 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.

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

**16.8.** Representantes da Devedora: A Devedora, a seu exclusivo critério, poderá comparecer a todas as Assembleias Gerais de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, desde que os assuntos a serem tratados não sejam estratégicos e que envolvam tão somente interesses dos Titulares dos CRI.

**16.9.** Deliberações: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, com quórum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

**16.9.1.** As propostas de alterações e de renúncias relativas (i) à Amortização de Principal dos CRI; (ii) à forma de cálculo do saldo devedor atualizado dos CRI, da Atualização Monetária dos CRI, dos Juros dos CRI; (iii) às Garantias; (iv) declaração do vencimento antecipado dos CRI em virtude da ocorrência de Eventos de Recompra Compulsória; e/ou (v) aos quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares dos CRI; deverão ser aprovadas seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente; por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

**16.9.2.** Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

**16.10.** Apuração: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora ou o Cedente eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora ou ao Cedente, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora ou ao Cedente, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

**16.11.** Validade: As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.

**16.12.** Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI que tenham direito de voto, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

**16.13.** Dispensa de Assembleia para Alteração do Termo: Este Termo e os demais Documentos da Operação poderão ser aditados sem necessidade de deliberação pela assembleia geral (i) para fins de cumprimento de exigências formuladas por órgãos reguladores ou auto reguladores; e/ou (ii) caso a Devedora opte por realizar alguma alteração que não afete a estrutura dos Créditos Imobiliários e das Garantias, sendo que os respectivos aditamentos serão realizados para contemplar as novas condições.

**16.13.1.** Fica a Emissora obrigada a informar os investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração do Termo, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

## CLÁUSULA DEZESSETE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

17.1. Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares de 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 de CRI:

**(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF**

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

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.

A partir de 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 2.689, de 26 de janeiro de 2000). 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%.

Nos casos de CRI emitidos observando o disposto no artigo 1º, parágrafo 1º-A, inciso III, da Lei nº 12.431/11, fica reduzida a zero a alíquota do IRF sobre os rendimentos auferidos por investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em tais CRI de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, exceto em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

**(ii) 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, de 29 de setembro de 2014) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuírem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

**(iii) 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, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, revogado em decorrência 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 aferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

## CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE

**18.1.** Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as Assembleias Gerais de Titulares de CRI, deverão ser veiculados conforme política de divulgação da Emissora, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo que todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

## 18.1.1. A publicação mencionada no item 18.1. acima estará dispensada quando for feita divulgação em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade.

## CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DO TERMO

**19.1.** Registro: Este Termo será entregue para Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja registrado pela Instituição Custodiante o Regime Fiduciário instituído pelo presente Termo, mencionando o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados.

## CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES

**20.1.** Comunicações: Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos na forma deste Termo deverão ser feitos por escrito (por mensagem eletrônica - e-mail) e serão considerados válidos (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de entrega de correspondência, através do 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:*

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

São Paulo - SP

At.: Dep. Gestão / Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

Correio eletrônico: [gestaodeativos@isecbrasil.com.br](mailto:gestaodeativos@isecbrasil.com.br) / juridico@isecbrasil.com.broperacional@pentagonotrustee.com.br

operacional@pentagonotrustee.com.br

*Para o Agente Fiduciário*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.277, 2º andar, conjunto 202

São Paulo - SP

At.: Flavio Scarpelli / Eugênia Queiroga

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortxbr.com

**20.2.** Aviso de Recebimento: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo, ou por comprovante digital, no caso de comunicação via e-mail.

## CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS

**21.1.** Informações: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados por meio deste Termo.

**21.2.** Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição deste Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

**21.3.** Ausência de Vícios: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

## CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

**22.1.** Legislação Aplicável: Este Termo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**22.2.** Eleição de Foro: Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas neste Termo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo, [=] de [=] de 2021.

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

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

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário*

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

TESTEMUNHAS:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  RG:  CPF/MF: |  | Nome:  RG:  CPF/MF: |

# ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

[inserir]

# ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

[inserir]

# ANEXO III – OPERAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

[inserir]