TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS



CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA [•]ª SÉRIE

DA 4ª EMISSÃO DA

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

**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 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.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 – Pinheiros, 4ª andar, São Paulo - SP, 05425-020, inscrita no CNPJ 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 das* *[•]ª* *Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.* (“Termo”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das [•]ª 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”: | A alienação fiduciária por meio dos quais a Logbras, alienará fiduciariamente o Imóvel em garantia em favor da Emissora; |
| “Amortização Antecipada Facultativa”: | Amortização antecipada facultativa parcial das Debêntures, mediante o pagamento de parcela do referido Saldo Devedor das Debêntures, na forma do item 5.3 e demais subitens da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que deve observar o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI; |
| “Assembleia Geral de Titulares dos CRI”: | A Assembleia Geral de Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula Dezesseis deste Termo; |
| “B3”: | A 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 com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrita no CNPJ/MF sob o nº60.746.948/0001-12, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI; |
| “Boletim de Subscrição”: | O boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI; |
| “Boletins de Subscrição Debêntures”: | Os boletins de subscrição das debêntures por meio do qual a Emissora subscreveu as Debêntures e tornou-se titular dos Créditos Imobiliários; |
| “CCI”: | A Cédula de Crédito Imobiliário integral emitidas pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Escritura de Emissão; |
| “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”: | A cessão e promessa de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, constituída por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; |
| “CETIP21”: | CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3; |
| “Conta Centralizadora”: | Conta corrente nº [•], agência [•], do Banco [•], de titularidade da Emissora; |
| “Contas de Livre Movimentação”: | Contas corrente nº [•], de titularidade da [•], nº [•], mantida na agência nº [•] junto ao Banco [•] (nº [•]); |
| “Contrato de Alienação Fiduciária”: | Os *Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças,* firmados nesta data, entre a Logbras e a Emissora, mediante o qual os Imóvel será alienado fiduciariamente em favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas; |
| “Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”: | A Logbras constituirá em favor da Securitizadora a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação comercial do Imóvel, formalizado pela Emissora, na qualidade de locadora, com a BRF S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.838.723/0001-27, na qualidade de locatária (“Direitos Creditórios”), nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, entre a Emissora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, conforme minuta de constante do Anexo VI à presente Escritura de Emissão;  Os referidos Direitos Creditórios encontram-se cedidos fiduciariamente em garantia dos CRI TRX (“Cessão Fiduciária TRX”). A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverá ser constituída, mediante assinatura pela Logbras e pela Securitizadora, após a baixa da Cessão Fiduciária TRX, e registrada em cartório de registro de títulos e documento da sede das partes, em até 10 (dez) dias úteis a contar da quitação do CRI TRX e liberação da Cessão Fiduciária TRX; |
| “Contrato de Distribuição”: | O *Intrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da [•]ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., sob o Regime de Garantia Firme Parcial* celebrado, nesta data, entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora, para reger a forma de distribuição dos CRI, sob o regime de garantia firme parcial, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; |
| “Contrato de Locação”: | Contrato de locação do Imóvel objeto locação para a BRF S.A.., conforme o termo celebrado em 13 de outubro de 2011, conforme aditado em 10 de abril de 2012, 10 de maio de 2013, 24 de novembro de 2015, e 03 de abril de 2020, razão pela qual, após a celebração do respectivo contrato de locação, o presente instrumento será aditado para que conste a referida condição e a declaração da Fiduciária no sentido de se obrigar a respeitá-lo e a fazer com que sejam preservados em todos os seus termos mesmo em caso de excussão da garantia fiduciárias cada um dos Devedores Locação Comercial; |
| “Coordenador Líder”: | **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A**., acima qualificado; |
| “Créditos Imobiliários”: | Os créditos imobiliários decorrentes da Debênture, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor de Principal atualizado pela atualização monetária, dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devido pela Devedora por força da Escritura de Emissão de Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; |
| “CRI”: | 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 9.514/1997; |
| “CRI em Circulação”: | Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e a Devedora 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”: | Comissão de Valores Mobiliários; |
| “Data de Aniversário”: | Conforme disposto no Anexo I ao presente Termo; |
| “Data de Emissão”: | O dia [•] de novembro de 2020; |
| “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; |
| “Data de Vencimento Final”: | [•] de [•] de [•]; |
| “Debêntures”: | Cada uma das [•] ([•]) debêntures da primeira série e das [•] ([•]) debêntures da segunda série emitidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; |
| “Debenturista”: | A **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada; |
| “Despesas Iniciais”: | São as despesas iniciais previstas nos Anexos VI da Escritura de Emissão de Debêntures; |
| “Devedora”: | N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pamplona, n.º 724, 7.º andar, cj. 77, Jardim Paulista, CEP 01405-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 38.261.548/0001-68; |
| “Devedore Locação Comercial”: | Contrato de locação do Imóvel objeto locação para a BRF S.A.. da matrícula nº 15.040 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador; |
| “Dia(s) Útil(eis)”: | 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 Devedora, ressalvados os casos em que o pagamento deva ser realizado através da B3, onde somente serão prorrogados se coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional; |
| “Direitos Creditórios”: | A totalidade das parcelas do Contrato de Locação devidas pela Devedor da Locação Comercial à Logbras, incluindo todos e quaisquer outros valores devidos pelos Devedores Locação Comercial por força dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação, bem como os direitos creditórios decorrentes das futuras locações dos respectivos imóveis; |
| “Documentos da Operação”: | Quando mencionados em conjunto: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) o Boletins de Subscrição Debêntures; (iii) a Cessão Fiduciária Locação; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) a Escritura de Emissão de CCI; (vi) o presente Termo de Securitização; (vii) o Boletim de Subscrição dos CRI; (viii) o Contrato de Distribuição; e (ix) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente operação e que venham a ser celebrados |
| “Emissão”: | A presente [•]ª Série da 4ª Emissão de CRI da Emissora; |
| “Escritura de Emissão de CCI”: | Os *Instrumentos Particulares de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, celebrados, nesta data, entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora, mediante os quais a Emissora emitiu a CCI; |
| “Escritura de Emissão de Debêntures”: | O *“Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Quirografária a ser convolada em Garantia Real em Série Única, para Colocação Privada, da N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A..”*, celebrado entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, e a Emissora, na qualidade de debenturista, em [•] de novembro de 2020, conforme aditada de tempos em tempos; |
| “Escriturador”: | **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, instituição responsável pela escrituração dos CRI; |
| “Eventos de Vencimento Antecipado”: | São os eventos previstos no item 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e abaixo transcritos, que, quando ocorridos podem ensejar a declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários, observada a necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, observados o quórum e os procedimentos previstos neste Termo:  **Vencimento Antecipado Automático**   1. não cumprimento, pela Emissora, de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas nesta Escritura, que não tenham sido sanadas no prazo de 10 (dez) dias úteis; 2. transformação do tipo societário da Emissora, de sociedade anônima para sociedade limitada (ou qualquer outro tipo de sociedade), nos termos dos artigos 220 e 221, e sem prejuízo do disposto no artigo 222, todos da Lei das Sociedades por Ações;   **Vencimento Antecipado Não Automático**   1. caso a Alienação Fiduciária de Imóvel não seja constituída, mediante seu registro na matrícula do Imóvel, em até 60 (sessenta) dias corridos a contar de sua prenotação no Cartório de Registro de Imóveis competente, prorrogável automaticamente por até dois períodos de 30 (trinta) dias corridos caso a Emissora comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e que não houve a baixa da prenotação; 2. não cumprimento, pela Emissora, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas nesta Escritura e/ou nos Documentos da Oferta, que não tenham sido sanadas no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data de recebimento, pela Emissora, de notificação informando-lhe acerca do referido descumprimento; 3. resolução de qualquer dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel ou caso qualquer Alienação Fiduciária seja anulada, ou, ainda, se por qualquer forma, da Alienação Fiduciária venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou materialmente limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão, exceto caso seja substituída ou complementada, mediante aprovação da Securitizadora, em observância à deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI; 4. não formalização do Contrato de Cessão Fiduciária após a baixa da Cessão Fiduciária TRX, e registrada em cartório de registro de títulos e documento da sede das partes, em até 10 (dez) dias úteis a contar da quitação do CRI TRX e liberação da Cessão Fiduciária TRX; 5. caso não seja reestabelecido o Montante Mínimo do Fundo de Reserva na forma e prazo previstos na cláusula 4.15. acima. 6. falta de pagamento, na respectiva data de vencimento, pela Emissora ou por qualquer sociedade controlada diretamente pela Emissora, de quaisquer dívidas em valor individual ou agregado superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); 7. vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emissora ou de seus controladores, conforme aplicável, ou de suas sociedades diretamente controladas, em valor individual ou agregado superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); 8. protesto de títulos contra a Emissora ou seus controladores, conforme aplicável, ou suas sociedades diretamente controladas em valor individual ou agregado superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), desde que o efeito de referido protesto não seja suspenso no prazo legal; 9. não cumprimento de decisão judicial transitada em julgado contra a Emissora, que comprovadamente possam implicar em risco de crédito ou de pagamento das Obrigações Garantidas, em valor individual ou agregado superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); 10. se a Emissora incorrer em qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil; 11. se a Emissora tiver, direta ou indiretamente, o seu controle acionário cedido, transferido ou por qualquer forma alienado ou alterado, excetuadas as operações realizadas com empresas do mesmo grupo econômico, ou seja, as sociedades controladas e/ou coligadas à Emissora; 12. caso a Emissora sofra qualquer operação de transformação, incorporação, fusão ou cisão; 13. ocorrência de qualquer medida judicial ou extrajudicial de constrição de bens ou direitos, tais como arresto, sequestro, embargo, interdição ou penhora de bens da Emissora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); 14. alteração do objeto social da Emissora que modifique as atividades relacionadas às atualmente praticadas, excetuando a inclusão de atividades que não prejudique as atividades atuais desenvolvidas pela Emissora; 15. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas que atrapalhe ou impeça o contínuo uso e/ou funcionamento do Imóvel, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora em relação ao Imóvel até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização; 16. caso o Imóvel não seja mantido em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, e/ou caso sejam realizadas, sem o prévio e expresso consentimento dos Titulares dos CRI, obras de demolição, alteração ou acréscimo, do Imóvel, que implique em redução de área bruta locável superior a 5% (cinco por cento); 17. se falsidade, incorreção, omissão ou incompletude nesta Escritura ou nos documentos da oferta; 18. se a Emissora ajuizar pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, tenha a falência requerida ou, por qualquer motivo, encerre suas atividades; 19. se, sem o expresso e prévio consentimento da Securitizadora, ocorrer a transferência a terceiros dos direitos e obrigações da Emissora, previstos nesta Escritura; 20. questionamento judicial, pela Emissora ou por qualquer parte relacionada a esta, de qualquer disposição desta Escritura; 21. efetivação de desapropriação, de confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ou afete Imóvel e/ou a posse, direta ou indireta, da Emissora sobre o Imóvel, desde que a referida garantia não seja reforçada nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; 22. se, sem o expresso consentimento da Securitizadora, ocorrer alienação, cessão, doação ou transferência, por qualquer meio, de bens, ativos ou direitos de propriedade da Emissora que cause uma redução igual ou superior a 30% (trinta por cento) de seu patrimônio líquido apurado nesta data, excetuada a transferência dos recursos oriundos da presente Emissão em cumprimento da Destinação dos Recursos prevista no item 3.5. acima; ou 23. se a Emissora iniciar processo de dissolução e/ou liquidação. |
| “Fundo de Despesas”: | Fundo de despesas a ser constituído nos termos do item 5.10 deste Termo de Securitização; |
| “Fundo de Reserva”: | Fundo de reserva a ser constituído nos termos do item 5.7 deste Termo de Securitização; |
| “Garantias”: | A Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas quando referidos em conjunto; |
| “Imóvel”: | Os imóveis localizado na Rodovia BR-324, nº 13.750, GL, Palestina, Cidade de Salvador, Estado da Bahia, objeto da matrícula n° 15.040 do 2° Ofício do Registro de Imóveis de Salvador; |
| “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; |
| “Investimentos Permitidos”: | Instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha; |
| “IPCA/IBGE”: | Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado 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; |
| “Lei das Sociedades por Ações”: | A Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada; |
| “Logbras”: | LOGBRAS SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 13.790.409/0001-09; |
| “MDA”: | MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3; |
| “Obrigações Garantidas ”: | em decorrência da emissão das Debêntures, a Devedora se obrigar, entre outras obrigações, a pagar à Fiduciária, na qualidade de debenturista todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora. na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, e obrigações de amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção da CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos nos termos do Termo de Securitização, (“Obrigações Garantidas”); |
| “Patrimônio Separado”: | A 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; |
| “Preço de Integralização”: | O preço pela aquisição dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido nos Boletins de Subscrição das Debêntures, a ser pago pela Emissora à Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão das Debêntures a título de integralização das Debêntures; |
| “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; |
| “Remuneração”: | A remuneração oriunda dos CRI, que consiste nas remunerações descritas na Cláusula 4.1., abaixo; |
| “Resgate Antecipado Facultativo”: | Resgate antecipado facultativo das Debêntures, a qualquer tempo, mediante o pagamento do Saldo Devedor das Debêntures ou parcela do referido Saldo Devedor das Debêntures; |
| “Saldo Devedor das Debêntures”: | O Valor de Principal das Debêntures, atualizado monetariamente e acrescido da remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI ou da última data de pagamento da remuneração, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures; |
| “Valor de Principal”: | O valor de principal da Escritura de Emissão de Debêntures, correspondente a R$ [•] ([•]). |

## CLÁUSULA SEGUNDA - SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO

2.1. Lastro dos CRI: Trata-se de emissão de CRI lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI.

2.2. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração dos Boletins de Subscrição Debêntures.

2.3. Devedor: O devedor dos Créditos Imobiliários é a Devedora.

2.4. Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se na Escritura de Emissão de Debêntures, no montante total de R$ [•] ([•]).

2.5. Pagamento do Preço de Integralização: Nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Preço de Integralização será pago na forma estabelecida no iten 4.9. dos Boletins de Subscrição Debêntures mendiante a sua integralização, observadas as retenções já autorizadas paras fins de constituição do Fundo de Reserva, Fundo de Complemento de Aluguel e para o pagamento das despesas da Emissão.

2.6. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Integralização, nos termos previstos no item 2.5., acima. A Devedora, por sua vez, utilizarão os referidos recursos para aplicação em seus empreendimentos imobiliários para a realização de investimentos ou despesas com a construção, expansão, manutenção, reforma dos empreendimentos imobiliários, podendo ainda, ser utilizado para a aquisição, direta ou indireta, dos empreendimentos imobiliários, o que inclui os custos de aquisição, tais como emolumentos e tributos, conforme descrito no item 3.5. da Escritura de Emissão de Debêntures.

## 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 pela Ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em [•] de [•] de 2020, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) em [•] de [•] de 2020 sob o nº [•].

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.

3.3.1 A subscrição direta dos Créditos Imobiliários na vinculação dos CRI, foi realizada nos termos da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM nº 414/04”).

## CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

|  |
| --- |
| CRI |
| 1. Emissão: 4ª; |
| 1. Série: [•]; |
| 1. Quantidade de CRI: [•] ([•]); |
| 1. Valor Global da Série: R$ [•] ([•]); |
| 1. Valor Nominal Unitário: R$ [•] ([•]); |
| 1. Prazo da Emissão: [•] ([•]) dias, a contar da Data de Emissão; |
| 1. Atualização Monetária: Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE; |
| 1. Juros Remuneratórios: [•] ([•]) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; |
| 1. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: De acordo com a tabela constante do Anexo I deste Termo; |
| 1. Data de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: O primeiro pagamento será devido em [•] de dezembro de 2020 e o último em [•] de [•] de 2020; |
| 1. Regime Fiduciário: Sim; |
| 1. Ambiente de Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3 (Segmento CETIP UTVM); |
| 1. Data de Emissão: [•] de novembro de 2020; |
| 1. Data de Aniversário: Conforme disposto no Anexo I do Termo; |
| 1. Local de Emissão: São Paulo – SP; |
| 1. Data de Vencimento Final: [•] de [•] de 2020; |
| 1. Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I do Termo; |
| 1. Garantia flutuante: Não há; |
| 1. 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, sendo a distribuição liquidada financeiramente através da B3, e para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente através da B3.

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, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 e, adicionalmente, os extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

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: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado mensalmente na Data de Aniversário pela variação acumulada do IPCA/IBGE, calculado da seguinte forma (“Valor Nominal Unitário Atualizado”):

, onde:

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

SDb = Valor Nominal Unitário, na data da primeira integralização, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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



NIk = Número índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da respectiva Data de Aniversário, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Aniversáriodo mês de junho, será utilizado o número índice do IPCA/IBGE do mês de abril, divulgado no mês de maio.

NIk-1 = Número índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”.

dup = Número de dias úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior à data de cálculo, inclusive o que ocorrer por último, sendo “dup” um número inteiro.

dut = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI ou Data de Aniversário, imediatamente anterior inclusive e a próxima Data de Aniversário, exclusive sendo “dut” um número inteiro.

5.1.1. A aplicação do IPCA/IBGE observará o disposto abaixo:

a) na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IPCA/IBGE por força de lei, o índice será substituído automaticamente pelo Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getulio Vargas (IGP-M/FGV) ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo entre os Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI e a Devedora. (“Novo Índice”);

b) caso na Data de Aniversário o índice do IPCA/IBGE ou o Novo Índice ainda não tenham sido publicados ou não estejam disponíveis por algum motivo, deverá ser utilizado a variação mensal média dos 12 (doze) últimos índices publicados e disponíveis divulgados pelo IBGE ou pela Fundação Getúlio Vargas, conforme o caso, e será compensado na Data de Pagamento imediatamente seguinte à data de divulgação do IPCA/IBGE ou do Novo Índice; e

c) tanto o IPCA/IBGE, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios serão capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro-rata* temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a data da primeira integralização, 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 = [•] ([•]) ao ano ou [•] ([•]) ao ano.

*dp* = Número de Dias Úteis entre a data da primeira integralização ou a Data deVencimento, inclusive, conforme o caso e a data do cálculo exclusive.

5.3. Cálculo da Amortização Mensal Programada**:** O saldo devedor atualizado dos CRI será amortizado mensalmente, nas datas estipuladas no Anexo I ao presente Termo, conforme fórmula abaixo.



onde:

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

SDa = conforme definido acima;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I.

5.3.1. Após cada parcela de amortização, o “Valor Nominal Unitário Remanescente” é calculado da seguinte forma:

, onde:

SDr = Valor Nominal Unitário Remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = conforme definido acima;

AMi = Valor da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

5.3.2. Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização, SDr assume o lugar de SDb para efeito de continuidade de atualização.

5.3.3. A tabela de amortização, inicialmente, será aquela constante do Anexo I deste Termo e poderá ser alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

5.3.4. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à B3 e ao AgenteFiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo, observado o disposto na cláusula 8.1.3. abaixo.

5.3.5. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos. Além disso, obrigatoriamente será considerado 1 dia útil entre o recebimento da debênture e o pagamento do CRI.

5.4. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, 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.

5.5. Prioridade de Pagamentos: Os Créditos Imobiliários observarão a seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

1. Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização mensal;
2. Encargos Moratórios eventualmente incorridos;
3. Pagamento da Remuneração dos CRI:
   1. Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos; e
   2. Juros vincendos no respectivo mês de pagamento
4. Pagamento da Amortização de Principal dos CRI, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos;

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

5.7.

## CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1. Distribuição dos CRI: Nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a oferta dos CRI está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, entretanto, deverá serregistrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)**,** exclusivamente para fins informativos à base de dados da ANBIMA, nos termos do Parágrafo 1º, inciso I, e do Parágrafo 2º, todos do artigo 1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, de 30 de janeiro de 2014 (“Código ANBIMA”), com base nas diretrizes expedidas pela Deliberação nº 5 de 31 de julho de 2015.

6.1.1. A presente Emissão é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/14 (“Investidores Profissionais”).

6.1.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

6.1.3. Os CRI desta Emissão serão subscritos e integralizados à vista, no ato da subscrição, pelos Investidores Profissionais, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da atualização monetária e dos Juros Remuneratórios a partir da data da primeira integralização, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e

b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

6.1.3.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista.

6.1.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, o início da oferta dos CRI será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

6.1.5. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério do Coordenador Líder e da Emissora (em conjunto), o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

6.1.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da oferta dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto se outra forma vier a ser definida pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM nº 476/09.

6.1.7. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 6.1.6 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

6.1.8. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo investidor, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476, condicionado à observância do cumprimento, pela Emissora, das obrigações constantes no artigo 17 de Instrução CVM nº 476.

6.1.9. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública dos CRI perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400/03 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

6.2. Regime de Distribuição: Observadas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos investidores sob o regime esforços restritos de colocação, e de garantia firme parcial de subscrição e liquidação.

6.2.1. Enquanto o compromisso de prestar garantia firme parcial de colocação permanecer vigente, o Coordenador Líder será responsável pela subscrição e integralização do montante correspondente a até 100% (cem por cento) dos CRI não colocados junto aos investidores, limitado ao valor máximo para subscrição e integralização dos CRI de até R$ [•] ([•]), observado o disposto nos itens 6.2.2 e 6.3, abaixo.

6.2.2. Observado o item 6.2., acima, o compromisso de prestar garantia firme parcial será exercido desde que: (i) cumpridas as condições precedentes indicadas na cláusula quarta do Contrato de Distribuição; (ii) não sejam subscritos e liquidados os CRI por Investidores Profissionais; (iii) o prazo de vigência do compromisso de exercer a garantia firme parcial, conforme previsto no item 6.3., abaixo, esteja vigente; e (iv) seja respeitado o prazo de colocação, conforme previsto no item 6.1.7., acima.

6.3. Vigência da Garantia Firme Parcial: O compromisso de prestar garantia firme parcial pelo Coordenador Líder permanecerá válido por 180 (cento e oitenta) dias contados da data de assinatura do Contrato de Distribuição, podendo tal prazo ser prorrogado mediante comum acordo entre o Coordenador Líder e a Emissora, por meio de aditamento ao Contrato de Distribuição.

6.4. Negociação dos CRI Adquiridos em Virtude da Garantia Firme Parcial: O Coordenador Líder poderá, a qualquer momento, realizar a negociação dos CRI adquiridos em virtude do exercício da garantia firme parcial de colocação, nos mercados regulamentados de valores mobiliários, nos termos do artigo 13, inciso II, da Instrução CVM nº 476/09, sendo certo que: (i) o adquirente dos CRI deve observar a restrição de negociação prevista no item 6.1.8., deste Termo, contada a partir do exercício da garantia firme parcial pelo Coordenador Líder; (ii) o Coordenador Líder é responsável pela verificação do cumprimento das regras previstas nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) a negociação deve se dar nas mesmas condições da oferta dos CRI, podendo o valor de transferência ser atualizado em razão da variação do preço dos CRI.

## CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS

7.1. Garantias: As garantias são as seguintes:

1. Alienação Fiduciária de Imóveis;
2. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
3. Fundo de Reserva; e
4. Fundo de Despesas;

7.2. Alienação Fiduciaria: Para a garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Logbras alienaá fiduciariamente o Imóvel à Emissora, nos termos da minuta do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado.

7.2.1. O Imóvel é objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel em garantia dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., cujo ônus deverá ser baixado da matrícula do imóvel para que se realize o efetivo registro da Alienação Fiduciária de Imóveis. A desoneração do respectivo imóvel deverá ser feita previamente ao registro da da Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo que a Devedora, nos termos do item 4.16.1.1 de cada Escritura de Debênture se comprometeu a entregar uma copia do termo de quitação de cada uma dessas dívidas com terceiros em 30 (trinta) dias a contar da prenotação de cada Alienação Fiduciária de Imóveis no Cartório de Registro de Imóveis competente, prazo este prorrogável nos termos de cada Escritura de Debênture.

7.2.2 A Logbras foi adquirida pela Devedora, por meio do*“Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Outras Avenças”*, firmado em 03 de novembro de 2020 (“Compromisso de Venda e Compra”), sendo a logbras titular dos direitos aquisitivos do imóvel localizado na Rodovia BR-324, nº 13.750, GL, Palestina, Cidade de Salvador, Estado da Bahia, objeto da matrícula n° 15.040 do 2° Ofício do Registro de Imóveis de Salvador. seja aditado, a data de aquisição dos Imóveis, conforme estabelecida neste item, poderá ser alterada (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Imóveis acima), devendo ser precedido de aditamento às Debênture e a este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento que se faça necessário, sem necessidade de aprovação na assembleia de Titulares dos CRI. Neste caso, a data limite para a aquisição não poderá ser posterior até a data de 27 de novembro de 2020, quando será alocado 100% (cem por cento) dos recursos no pagamento do preço de aquisição pela Emissora aos vendedores.

7.2.3 A Emissora deverá liberar a garantia de Alienação Fiduciária de Ações, em até 30 (trinta) dias a contar da comprovação de registro de todas as Alienações Fiduciárias de Imóveis, desde que não seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas.

7.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A Logbras constituirá em favor da Securitizadora a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação comercial do Imóvel, formalizado pela Emissora, na qualidade de locadora, com a BRF S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 01.838.723/0001-27, na qualidade de locatária (“Direitos Creditórios”), nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, entre a Emissora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária (“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios” e “Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”), conforme minuta de constante do Anexo VI à presente Escritura de Emissão.

7.3.1 Os referidos Direitos Creditórios encontram-se cedidos fiduciariamente em garantia dos CRI TRX (“Cessão Fiduciária TRX”). A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverá ser constituída, mediante assinatura pela Logbras e pela Securitizadora, após a baixa da Cessão Fiduciária TRX, e registrada em cartório de registro de títulos e documento da sede das partes, em até 10 (dez) dias úteis a contar da quitação do CRI TRX e liberação da Cessão Fiduciária TRX.

7.3.2. Os valores depositados na Conta Centralizadora, oriundos do recebimento dos Direitos Creditórios, serão destinados, nesta ordem: (i) despesas incorridas e não pagas; (ii) ao pagamento das parcelas mensais dos CRI, incluindo, mas não se limitando aos juros remuneratórios (a) capitalizados em meses anteriores e não pagos, e (b) juros vincendos no respectivo mês de pagamento, após o pagamento da amortização programada; (ii) à recomposição do Fundo de Reserva, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Reserva vir a ser inferior ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva; e (iii) à amortização extraordinária d os CRI.

7.3.3 Caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios não serão de qualquer forma transferidos ou restituídos à Emissora até que ocorra a deliberação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia, a respeito da declaração ou não do vencimento antecipado das Debêntures.

7.4. .Fundo de Reserva: Nos termos previstos no item 4.16. e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora autorizaram a Emissora a reter na Conta Centralizadora, do Valor de Principal, o montante inicial equivalente a R$ [•] ([•]), sendo que este será destinado para constituição de um fundo de reserva, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a ser utilizado para a amortização mensal de principal atualizado e juros remuneratórios dos CRI, caso não haja recursos suficientes no Fundo de Complemento de Aluguel (“Fundo de Reserva”), sendo certo que o Fundo de Reserva deverá corresponder, a todo e qualquer momento, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ao montante equivalente aproximado de 100% (cem por cento) do valor de 1 (uma) parcela futura dos CRI (amortização de principal atualizado e juros remuneratórios dos CRI) (“Montante Mínimo do Fundo de Reserva”). A utilização dos recursos existentes no Fundo de Reserva somente poderá ser utilizado nos termos do item 4.14.4. acima.

7.4.1. Os valores depositados na Conta Centralizadora, oriundos do recebimento dos Direitos Creditórios, terão destinação conforme ordem de pagamentos prevista no item 5.5. acima.

7.4.2. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva serão investidos pela Emissora nos Investimentos Permitidos.

7.4.3. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Reserva, conforme o caso. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reinvindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.

7.4..4. Observado o quanto previsto no subitem 5.7.1., acima, caso a qualquer tempo os recursos referentes ao Fundo de Reserva seja inferior ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, a Emissora deverá notificar a Devedora para que estas realizem o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Reserva e o necessário para garantir o Montante Mínimo do Fundo de Reserva, estando a Devedora obrigada a realizarem tal depósito no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento de tal notificação.

7.4..5. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as obrigações da Escritura de Emissão de Debêntures e dos CRI, conforme estipulados neste Termo, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de vencimento final dos CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Reserva, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, nas Contas de Livre Movimentação, na proporção dos Créditos Imobiliários cedidos.7.5. Fundo de Despesas: Nos termos previstos no item 4.19. e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora autorizaram a Emissora a reter na Conta Centralizadora, do Preço de Integralização, o montante de R$ [•] ([•]) (“Fundo de Despesas” e “Valor Mínimo do Fundo”), para o pagamento das despesas ordinárias vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes do item 11.1. deste Termo (“Despesas Recorrentes”) e de eventuais despesas extraordinárias futuras, observadas as disposições a seguir:

a) 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 a Devedora para que estas realizem 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 a Devedora obrigadas a realizar tal depósito no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação.

b) 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 à Devedora.

c) Os recursos mantidos no Fundo de Despesas serão investidos pela Emissora em Investimentos Permitidos.

d) Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas, conforme o caso. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reinvindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.

7.6. Ordem das Garantias: As Garantias, uma vez constituídas, garantem o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo a Emissora executá-las individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de qualquer das garantias não prejudicará, nem impedirá a excussão das demais.

7.78. Registro das Garantias: Exceto quanto ao Imóve a prenotação no Cartório de Registro de Imóveis das Alienação Fiduciárias constituem condição precedente para integralização das Debêntures. As Alienações Fiduciárias de Imóveis deverão ser constituídas, mediante seu registro na matrícula dos respectivos Imóveis, conforme o caso, em até 30 (trinta) dias corridos a contar de sua prenotação no Cartório de Registro de Imóveis competente, prorrogável automaticamente por até dois períodos consecutivos de 30 (trinta) dias corridos caso a Devedora comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e que não houve a baixa da prenotação.. O risco decorrente do fato das Alienações Fiduciárias de Imóveis ainda não estarem registradas foi devidamente descrito no fator de risco “Risco referente à formalização das Alienações Fiduciárias de Imóveis” abaixo. A prenotação no Cartório de Registro de Imóveis competente acima referida deverá ocorrer em 10 (dez) dias úteis após a assinatura dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.

7.8. Administração dos Direitos Creditórios: As atividades relacionadas à administração ordinária e cobrança, judicial e extrajudicial, dos Direitos Creditórios Locação serão exercidas pela Emissora, arcando a Devedora com todos os custos e despesas operacionais para a referida cobrança, inclusive com os custos de emissão de boletos para pagamento dos Direitos Creditórios Locação na Conta Centralizadora e todas as taxas e tributos incidentes ou que venham a incidir sobre os recursos mantidos na Conta Centralizadora e para a manutenção da referida conta.

7.9. Adicionalmente, para a garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora alienarão fiduciariamente à Securitizadora os Imóveis nos termos de cada Alienação Fiduciária de Imóveis.

7.9.1. Caso uma Devedora receba uma proposta de venda do Imóvel, cujo valor seja equivalente ao saldo devedor das suas respectivas Debêntures, na data da proposta (“Valor Mínimo de Venda”), poderá realizar a venda a qualquer terceiro, desde que comunique a Securitizadora com, no mínimo, 7 (sete) Dias Úteis de antecedência (“Venda Autorizada”).

7.9.2. A Securitizadora deverá fornecer à Devedora que realizar uma Venda Autorizada, até a data de lavratura da respectiva escritura de venda e compra, o competente termo de liberação da Alienação Fiduciária, devendo a respectiva Devedora levar a referida escritura à registro no competente Cartório de Registro de Imóveis no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures que emitiu e das Debêntures emitidas pelas demais SPEs.

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

8.1. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Total dos CRI: A Emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI, proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário Atualizado, ou o resgate antecipado total dos CRI (“Resgate Antecipado”), sempre que houver Amortização Antecipada Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo, Aquisição Facultativa, Amortização Extraordinária Compulsória ou Vencimento Antecipado.

8.1.1. Em caso de resgate antecipado dos CRI em virtude de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado, a Devedora pagarão à Emissora o Saldo Devedor das Debêntures no prazo estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures, e a Emissora resgatará a totalidade dos CRI desde que recebidos os recursos oriundos do pagamento do Saldo Devedor das Debêntures.

8.1.2. A Emissora utilizará os valores recebidos na hipótese do subitem 8.1.1. acima para promover o 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, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do pagamento, comunicando o evento que ensejará o resgate antecipado.

8.1.4. Em caso de evento de Amortização Antecipada Facultativa, a Emissora utilizará os valores recebidos para promover a amortização parcial proporcional dos CRI vinculados ao presente Termo. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 uma nova tabela de amortização, recalculando o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou realização de Assembleia.

8.1.5. Os recursos recebidos pela Emissora, no respectivo mês de arrecadação dos Créditos Imobiliários (“Mês de Referência”), em decorrência desses eventos, serão utilizados pela Emissora no próximo mês, preferencialmente na próxima data de pagamento prevista na tabela vigente, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos (na forma definida no item 5.5 acima).

## 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, 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.

9.5. 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, e 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 ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do respectivo 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 paragrafo 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 data em que a obrigação era devida; 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 assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias corridos, contados da data em que a obrigação era devida.

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.

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 mensal equivalente a R$ [•] ([•]), atualizada anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, 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 da primeira subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos 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.

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

* 1. taxa de administração da Emissora;
  2. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
  3. registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica;
  4. expedição de correspondência de interesse dos Titulares dos CRI, inclusive despesas de publicação em jornais de grande circulação;
  5. honorários dos prestadores de serviço do CRI (custodiante, escriturador, auditor independente, agente fiduciário, instituição financeira, contador, dentre outros);
  6. parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro;
  7. prêmios de seguro ou custos com derivativos, se houverem;
  8. custos inerentes à liquidação e resgate do CRI, se assim houverem;
  9. todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares do CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
  10. liquidação, registro, resgate, negociação e custódia de operações com ativos, créditos imobiliários, CCI etc;
  11. contribuição devida às entidades administradoras do mercado organizado em que os certificados sejam admitidos à negociação (B3, ANBIMA);
  12. gastos com o registro para negociação em mercados organizados;
  13. honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses dos titulares do CRI, em juízo ou fora dele, inclusive valores devidos por força de decisão, como sucumbência, inclusive os honorários para fins de “due diligence” e do parecer legal do CRI;
  14. remuneração da agência classificadora de risco e da sua renovação;
  15. remuneração do agente de cobrança dos direitos creditórios vinculados ao CRI;
  16. custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o patrimônio separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; e
  17. outras despesas, mesmo que acima não relatadas, que surjam após a emissão dos CRI, para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos e todos os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas.

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 no item 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.

11.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 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 11.2. acima;
2. todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; 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 o Devedor da Locação Comercial, a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários e os Direitos Creditórios; (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 dos Contratos de Locação e dos Créditos Imobiliários; (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 razoáveis 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 pela Devedora, conforme proposta aprovada pela Devedora.

11.5.1. Será devida pela Devedora à Emissora uma remuneração adicional equivalente a: (i) R$ [•] ([•]) por hora de trabalho de cada profissional da Emissora, 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$ [•] ([•]) 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, 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 aos Devedores Locação Comercial 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:

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, inclusive 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;

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;

A integralização das Debêntures depende da implementação de condições precedentes, estabelecidas no respectivo boletim de subscrição, que podem não se verificar: A integralização das Debêntures pela Emissora, depende da verificação pela Emissora das condições precedentes estabelecidas no respectivo boletim de subscrição das Debêntures e no Contrato de Distribuição.

Dessa forma, a não verificação total ou parcial das condições precedentes dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os 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 pela Emissora contra a Devedora. 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 em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora 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, 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 o 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, Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF);

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

Riscos relacionados à ausência de auditoria às Demonstrações Financeiras da Devedora: A Devedora são companhias fechadas e, nos termos da Capítulo XV, Seção II, da Lei das Sociedades por Ações, não audita suas demonstrações financeiras por auditor independente, sendo elas apenas elaboradas por sua administração, aprovadas em sede de assembleia geral ordinária e publicadas de acordo com as normas previstas em seu Estatuto Social. Desta forma, não é possível afirmar se as demonstrações financeiras da Devedora refletem a sua efetiva situação patrimonial e demonstram sua capacidade de adimplir com as obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e relacionadas aos 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 referente ao primeiro pagamento dos CRI: A operacionalização da arrecadação dos Direitos Creditórios na Conta Centralizadora pode não ocorrer em tempo hábil para o primeiro pagamento de amortização e juros remuneratórios dos CRI, sendo certo que tal pagamento deverá ser realizado diretamente com recursos da Devedora. Desta forma, na hipótese de inadimplemento pela Devedora da obrigação de pagamento das primeira parcela das Debêntures, a Emissora não disporá dos recursos necessários para pagamento dos CRI na Conta Centralizadora, sendo que para a excussão das Garantias deverão ser observados os procedimentos previstos nos respectivos instrumentos, o que poderá retardar o recebimento destes recursos pelos titulares dos CRI. Adicionalmente, dutante o prazo da Emissão, os imóveis locados podem entrar em vacância ou atraso de pagamento dos valores das locações, sendo, também, nesta hipótese, necessário o pagamento direto com recursos da Devedora.

Insuficiência de Créditos Imobiliários. Observada a Prioridade de Pagamentos, os Créditos Imobiliários e o Fundo de Reserva poderão ser insuficientes para realização da Amortização Programada dos CRI, sendo certo que a Emissora não disporá de recursos para realizar o pagamento dos CRI.

Risco de Insuficiência das Garantias: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis, 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 pelo proprietário. Além disso, como as garantias são constituídas por meio de alienação fiduciária de imóvel, há o risco dos Imóveis não serem vendidos em segundo leilão, de forma que a propriedade consolidar-se-ia em nome dos Titulares dos CRI, ficando extinta a dívida e exonerada a Devedora de quaisquer obrigações de pagamento perante os Titulares dos CRI.

Risco referente à formalização das Alienação Fiduciária de Imóveis: Nesta data, o imóvel encontram-se onerados perante terceiros, portanto, neste momento as Alienações Fiduciária de Imóveis ainda não estão constituídas, de forma que, na ocorrência de um eventual inadimplemento durante a fase de constituição, os Investidores terão acesso apenas às demais garantias da operação, o que poderá não ser suficiente para a quitação da dívida.

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 e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pelas referidas instituições.

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 são ré em processos judiciais e administrativos nas esferas cível, tributária, ambiental e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados. 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 Debêntures.

Risco de Sinistros nos Imóveis: A ocorrência de catástrofes ou acidentes que impliquem em sinistro total ou parcial nos Imóveis representa um risco para os Investidores na medida em que a deterioração das edificações resulta em uma deterioração do valor dos Imóveis e, consequentemente, um eventual prejuízo na hipótese de execução das Alienações Fiduciária de Imóveis, conforme o caso.

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 ou nos demais casos tratado na Cláusula Décima, 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 Ambientais**:** Os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação, uso de recursos hídricos, manuseio de produtos químicos controlados, 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 dos Imóveis pela Devedora que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis, e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Devedora. A ocorrência desses eventos pode afetar negativamente a operação dos Imóveis ou, ainda, implicar em obrigações pecuniárias relevantes para as Devedora e impactar negativamente na capacidade da Devedora de honrar as obrigações decorrentes das Debêntures, bem como na execução das garantias.

Riscos do escopo de auditoria: Foram abrangidas na auditoria a análise dos Imóveis e da Devedora, não fazendo parte do escopo a análise dos imóveis objeto da garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditório. Por esta razão, em que pese a obrigação de reforço de garantia prevista no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, considerando o escopo da diligência, podem haver débitos não identificados na auditoria capazes de recair sobre os imóveis objeto dos Contratos de Locação, ou contingências relevantes que não tenham sido identificadas, capazes de acarretar ônus à Devedora, na qualidade de proprietária desses imóveis, ou, ainda, ensejar a rescisão, anulação, nulidade ou desconstituição do negócio, determinados judicial ou administrativamente, em razão de discussões quanto à legitimidade da aquisição dos imóveis por seus antecessores, inclusive quanto à caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, o que, por sua vez, pode impactar negativamente na manutenção dos Direitos Creditórios.

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. 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 a Devedora 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 aos Imóveis;
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, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários ou de acordo com a sua politica de divulgação de fato e ato relevante, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

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 Reserva;
9. Valor total dos Direitos Creditórios, apurado na última data de verificação vigente, nos termos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
10. saldo devedor atualizado total e número de Direitos Creditórios em atraso, apurados na última data de verificação vigente, nos termos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
11. Relação dos Contratos de Locação que estejam vigentes.

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 escritutador e banco liquidante, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

14.6. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder, 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 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

14.6.2. 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. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitizção, (b) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto 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 estão vinculados única e exclusivamente aos CRI;

1. não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16;
2. 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;
3. não possui qualquer relação com a Emissora, com a Devedora ou com os Devedores Locação Comercial que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
4. 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 atue e venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
5. 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, ao Coordenador Líder 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;
6. que verificou a regularidade da constituição das garantias, exceção a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, ainda em fase de formalização e registro, devendo observar a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo; e
7. que na presente data atua como agente fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora e de empresas do seu grupo econômico, conforme descritas e caracterizados no Anexo III ao presente Termo.

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 e nos termos do presente Termo;
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 documentação relativa ao exercício de suas funções;
7. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo, 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. acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que o trata o artigo 15 da Instrução CVM nº 583/16, sobre os inconsistências ou omissões de que tenha tenha conhecimento;
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, da Devedora e/ou dos Devedores Locação Comercial, 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. opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
15. disponibilizar, em acordo com os termos e condições deste Termo, o valor unitário de cada CRI, 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 www.vortx.com.br;
16. fornecer à Emissora, 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:

i. cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

ii. alterações estatutárias ocorridas no período com efeitos relevantes para os Titulares de CRI;

iii. comentários sobre os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados a cláusulas contratuais destinadas aproteger os interesses dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;

iv. quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período;

v. resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de remuneração dos CRI realizados no período;

vi. constituição e aplicações de fundos para amortização dos CRI, quando for o caso;

vii. acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão de CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;

viii. relação dos bens e valores entregues à sua administração;

ix. cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo;

x. declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;

xi. existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os dados sobre tais emissões previstos na Instrução CVM nº 583/16;

1. comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Devedora, 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 pela Devedora, 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;
2. 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;
3. comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e
4. 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$ [•] ([•]) sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias da Data de Emissão, o que ocorrer primeiro, e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

15.4.1. Adicionalmente, em caso de inadimplemento dos CRI ou reestruturação de suas características após a Emissão, será devido ao Agente Fiduciário, pela Emissora, remuneração adicional no valor de R$ [•] ([•]) por homem-hora de trabalho dedicado à (i) execução de garantias dos CRI, e/ou (ii) participação em Assembleias Gerais e a consequente implementação das decisões nelas tomadas, paga em 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pela Securitizadora, de “relatório de horas” à parte que originou a demanda adicional.

15.4.2. 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, envio de documentos, 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.

15.4.3. 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 IPCA/IBGE, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die,* se necessário.

15.4.4. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento subsequentes, pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE ou, na sua falta, pelo índice que vier a substitui-lo.

15.4.5. A remuneração definida no item 15.4. acima será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando nas atividades inerentes à sua função.

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;

15.5. 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 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 15 (quinze) 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 583 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.

16.2. 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 no jornal “O Dia SP” 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, conforme previsto no item 16.10 abaixo.

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. ao Titular de CRI eleito pelos 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.

16.9. Deliberações: Todas as demais 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. 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 a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora ou à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora ou à Devedora, 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) (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3, cartórios de registro de títulos e documentos e/ou demais reguladores; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nas alíneas (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

## CLÁUSULA 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. De acordo com a posição da Receita Federal, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

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 4.373, de 29 de setembro de 2014). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15% (quinze por cento), 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% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco 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 às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 4% (quatro por cento) para a COFINS, nos termos do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.

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: Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, nos endereços indicados abaixo, quando do recebimento de confirmação de leitura da mensagem eletrônica encaminhada.

*Para a Emissora:*

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Rua Tabapuã, nº 1123,21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

São Paulo - SP

At.: Juliane Effting / Fernando Cruz

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: [gestao@isecbrasil.com.br](mailto:gestao@isecbrasil.com.br)

*Para o Agente Fiduciário*

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

Rua Gilberto Sabino, 215 – Pinheiros, 4ª andar, São Paulo - SP, 05425-020São Paulo – SP

At.: Sra. Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br; pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos)

20.1.2. As Partes obrigam-se a informar, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste instrumento, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

## 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 2020.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinatura 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da [•]ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., celebrado entre a ISEC Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

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

(Página de assinatura 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da [•]ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., celebrado entre a ISEC Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

**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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Mês** | **Data de Vencimento** | **Data de Pagamento** | **Juros** | **Tai Mensal** |
| 1 |  |  | Evento de Juros | % |
| 2 |  |  | Evento de Juros | % |
| 3 |  |  | Evento de Juros | % |

# ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

[incluir anexo da CCI]

# ANEXO III - OUTRAS EMISSÕES COM A ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIARIO

**[Vórtx, favor atualizar]**

**ANEXO IV - DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 – Pinheiros, 4ª andar, São Paulo - SP, 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social(“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da [•]ª Série da 4ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **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/MF sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora”), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A**., instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.220.493/0001- 17 (“Coordenador Líder”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder: (i) a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, [•] de novembro de 2020.

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

*Agente Fiduciário*

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

# ANEXO V - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

**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/MF sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da [•]ª Série da sua 4ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A**., instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Coordenador Líder”) e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88(“Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, [•] de novembro de 2020.

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

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

# ANEXO VI - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 – Pinheiros, 4º andar, São Paulo - SP, 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social(“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural* firmado, em 31 de maio de 2019 entre **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**,instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.220.493/0001-17 e a Instituição Custodiante (“Escritura de Emissão”), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário identificada nesta declaração (“CCI”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da [•]ª Série da 4ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **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/MF sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora”), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante (na qualidade de agente fiduciário) em 31 de maio de 2019 (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997, regime fiduciário este ora registrado nesta instituição custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão, por meio da qual a CCI foi emitida, encontram-se, respectivamente, registrados e custodiados nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, [•] de novembro de 2020.

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

*Instituição Custodiante*

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

# ANEXO VII - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

**BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A**., instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.220.493/0001- 17 (doravante denominada “Coordenador Líder”), intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da [•]ª Série da 4ª Emissão (“Emissão”) da **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/MF sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora”), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

**BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**

*Coordenador Líder*

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

**ANEXO VIII**

**MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**

**AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

|  |
| --- |
| Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215 - Pinheiros, São Paulo - SP, 05425-020  Cidade / Estado: São Paulo/ SP  CNPJ nº: nº 22.610.500/0001-88  Representado neste ato por seu diretor estatutário: [•]  Número do Documento de Identidade: RG nº [•]  CPF nº: [•] |

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

|  |
| --- |
| Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI  Número da Emissão: 4ª Emissão  Número da Série: [•]ª Série  Emissor: **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08  Quantidade: [•] ([•])  Forma: Nominativa escritural |

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

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

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