Minuta PG

24.11.2020

Doc.#6631-Y

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários –

Certificados de Recebíveis Imobiliários

das [•]ª e [•]ª Séries da [•]ª Emissão da



ISEC Securitizadora S.A.

*Companhia Aberta*

CNPJ n.º 08.769.451/0001-08

[•] de [•] de 2020.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários das [•]ª e [•]ª Séries da [•]ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

1. Na qualidade de securitizadora:

ISEC Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo) sob o n.º 20818, categoria B, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, Conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ (conforme definido abaixo) sob o n.º 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP (conforme definido abaixo) sob o NIRE 35.300.340.949, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

1. Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10 da Lei 9.514 (conforme definido abaixo) e da Instrução CVM 583 (conforme definido abaixo):

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, Conj, 1401, CEP 04534-002, , neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Agente Fiduciário").

Resolvem celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários das [•]ª e [•]ª Séries da [•]ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das [•]ª e [•]ª Séries da [•]ª Emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei 9.514 (conforme definido abaixo), da Instrução CVM 414 (conforme definido abaixo) e da Instrução CVM 476 (conforme definido abaixo), bem como das demais disposições aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

## Definições

* 1. São considerados termos definidos, para os fins deste Termo de Securitização, no singular ou no plural, os termos a seguir.

"Agência de Classificação de Risco" significa a [•], sociedade [•], com sede na Cidade [•], Estado [•], na [•], CEP [•], inscrita no CNPJ sob o n.º [•], responsável pela classificação de risco dos CRI, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 10.1, inciso II, abaixo.

"Agente Fiduciário" significa a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., qualificada no preâmbulo, que atuará como representante dos Titulares de CRI conforme as atribuições previstas neste Termo de Securitização, em especial na Cláusula 14.3, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 10.1, inciso V, abaixo.

"Amortização Extraordinária dos CRI" tem o significado previsto na Cláusula 7.5 abaixo.

"Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures" significa a amortização parcial extraordinária facultativa das Debêntures, de uma ou de ambas as séries, prevista nas Cláusulas 8.18 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, realizada, a qualquer tempo a partir, inclusive, de [•] de [•] de 2022, ao exclusivo critério da Devedora e independentemente da vontade da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, observados os procedimentos descritos nas Cláusulas 8.18 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

"ANBIMA" significa a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 8501, 21º andar, conjunto A, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.

"Assembleia Geral" ou "Assembleia Geral de Titulares de CRI" significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada em conjunto, na forma da Cláusula 15 abaixo.

"Assembleia Geral de Titulares de CRI DI" significa a assembleia geral de Titulares de CRI DI, realizada na forma da Cláusula 15 abaixo.

"Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA" significa a assembleia geral de Titulares de CRI IPCA, realizada na forma da Cláusula 15 abaixo.

"Atualização Monetária" tem o significado previsto na Cláusula 4.1, inciso VIII, abaixo.

"Auditor Independente" significa auditor independente registrado na CVM, dentre Deloitte Touche Tohmatsu, Ernst & Young, KPMG, PricewaterhouseCoopers e, em qualquer caso, suas eventuais sucessoras.

"Autoridade" tem o significado previsto na Cláusula 4.14.5 abaixo.

"B3 – Segmento CETIP UTVM" significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM.

"Boletins de Subscrição" significa os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo e da Oferta.

"Boletim de Subscrição das Debêntures" significa o boletim de subscrição das Debêntures firmado em [•] de [•] de 2020, por meio do qual a Emissora subscreveu as Debêntures.

"CCI" significa, em conjunto, a CCI DI e a CCI IPCA.

"CCI DI" significa a Cédula de Crédito Imobiliário Integral, emitida em [•] de [•] de 2020, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários DI decorrentes das Debêntures DI.

"CCI IPCA" significa a Cédula de Crédito Imobiliário Integral, emitida em [•] de [•] de 2020, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários IPCA decorrentes das Debêntures IPCA.

"CETIP21" significa a CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTVM.

"CMN" significa o Conselho Monetário Nacional.

"CNPJ" significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

"COFINS" significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.

"Código ANBIMA" significa o "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas*" vigente a partir de 3 de junho de 2019, conforme alterado.

"Código Civil" significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

"Código de Processo Civil" significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

"Coligada" significa, com relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade coligada a tal pessoa, conforme definido no artigo 243, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações.

"Comunicado de Encerramento" tem o significado previsto na Cláusula 5.5.1 abaixo.

"Comunicado de Início" tem o significado previsto na Cláusula 5.1.2 abaixo.

"Condições Precedentes" significa as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição das Debêntures, que deverão ser atendidas para que o Preço de Integralização das Debêntures seja pago pela Emissora à Devedora, em contrapartida à subscrição das Debêntures.

"Contas dos Patrimônios Separados": significa, em conjunto, a Conta do Patrimônio Separado DI e a Conta do Patrimônio Separado IPCA.

"Conta do Patrimônio Separado DI" significa a conta corrente de titularidade da Emissora n.º [•], mantida na agência n.º [•] do [•], que integra o Patrimônio Separado DI, na qual será (i) mantido o Fundo de Despesas DI, e (ii) realizados todos pagamentos referentes às Debêntures DI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures.

"Conta do Patrimônio Separado IPCA" significa a conta corrente de titularidade da Emissora n.º [•], mantida na agência n.º [•] do [•], relativa ao Patrimônio Separado IPCA, na qual será (i) mantido o Fundo de Despesas IPCA, e (ii) realizados todos pagamentos referentes às Debêntures IPCA e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures.

"Contrato de Distribuição": significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, das [•]ª e [•]ª Séries da [•]ª* *Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*" celebrado em [•] de [•] de 2020 entre a Emissora, a Devedora e o Coordenadores.

"Controlada Relevante" significa, qualquer Controlada (a) cujos ativos correspondam a, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos ativos totais consolidados da Devedora, com base nas então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora ou, se exigido nos termos da regulamentação da CVM, *pro forma* considerando qualquer aquisição ou alienação realizada pela Devedora e suas Controladas; ou (b) cuja receita relativa aos 4 (quatro) trimestres imediatamente anteriores corresponda a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da receita total consolidada da Devedora, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora relativas aos 4 (quatro) trimestres imediatamente anteriores ou, se exigido nos termos da regulamentação da CVM, *pro forma* considerando qualquer aquisição ou alienação realizada pela Devedora e suas Controladas.

"Controlada" significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de Controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações).

"Controladora" significa qualquer sociedade controladora (conforme definição de Controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações).

"Controle" significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

"Coordenador Líder" significa a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição dos CRI, sendo-lhe devido, para tanto, o comissionamento previsto na Cláusula [•] do Contrato de Distribuição.

"Coordenadores" significa, em conjunto, o Coordenador Líder e o Safra.

"Créditos Imobiliários" significa, em conjunto, os Créditos Imobiliários DI e os Créditos Imobiliários IPCA.

"Créditos Imobiliários DI" significa os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures DI, que deverão ser pagos, acrescidos da remuneração das Debêntures DI, incidente sobre o valor nominal unitário das Debêntures DI, a partir da primeira data de integralização das Debêntures DI ou data de pagamento da remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.

"Créditos Imobiliários IPCA" significa os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures IPCA, que deverão ser pagos, acrescidos da remuneração das Debêntures IPCA, incidente sobre o valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA, a partir da primeira data de integralização das Debêntures IPCA ou data de pagamento da remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, o que ocorrer por último, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.

"CRI em Circulação" significa, em conjunto, os CRI em Circulação DI e os CRI em Circulação IPCA.

"CRI em Circulação DI" significa todos os CRI DI subscritos, integralizados e não resgatados, excluídos os CRI DI mantidos em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI DI pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Devedora e à Emissora; (ii) a qualquer Controladora, a qualquer Controlada e/ou a qualquer Coligada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.

"CRI em Circulação IPCA" significa todos os CRI IPCA subscritos, integralizados e não resgatados, excluídos os CRI IPCA mantidos em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI IPCA pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Devedora e à Emissora; (ii) a qualquer Controladora, a qualquer Controlada e/ou a qualquer Coligada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.

"CRI" significa, em conjunto, os CRI DI e os CRI IPCA.

"CRI DI" significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários da [•]ª ([•]) série da [•]ª ([•]) emissão da Emissora, objeto da presente Emissão.

"CRI IPCA" significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários da [•]ª ([•]) série da [•]ª ([•]) emissão da Emissora, objeto da presente Emissão.

"CSLL" significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

"Custos e Despesas Reembolso" tem o significado previsto na Cláusula 4.14.1 abaixo.

"CVM" significa a Comissão de Valores Mobiliários.

"Data de Aniversário" tem o significado previsto na Cláusula 4.8, inciso I, abaixo.

"Data de Emissão" tem o significado previsto na Cláusula 4.1, inciso VI, abaixo.

"Data de Integralização" tem o significado previsto na Cláusula 5.2 abaixo.

"Datas de Pagamento da Remuneração" tem o significado previsto na Cláusula 4.1, inciso X, abaixo.

"Datas de Pagamento da Remuneração DI" tem o significado previsto na Cláusula 4.1, inciso X, abaixo.

"Datas de Pagamento da Remuneração IPCA" tem o significado previsto na Cláusula 4.1, inciso X, abaixo.

"Data de Vencimento" tem o significado previsto na Cláusula 4.1, inciso VII, abaixo.

"Debêntures" significa, em conjunto, as Debêntures DI e as Debêntures IPCA, que totalizam 250.000 (duzentos e cinquenta mil) debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante de R$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).

"Debêntures DI" significa as [•] ([•]) debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante de R$[•] ([•]), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série da 4ª (quarta) emissão, em 2 (duas) séries, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures.

"Debêntures IPCA" significa as [•] ([•]) debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante de R$[•] ([•]), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série da 4ª (quarta) emissão, em 2 (duas) séries, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures.

"Decreto 6.306" significa o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.

"Decreto 8.426" significa o Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.

"Despesas" tem o significado previsto na Cláusula 10.1 abaixo.

"Devedora" significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 21610, categoria A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001‑25, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.351.452.

"Dia Útil" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive, para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

"Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Devedora" tem o significado previsto na Cláusula 9.1, inciso I, alínea (a), da Escritura de Emissão de Debêntures.

"Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora" tem o significado previsto na Cláusula 9.1, inciso I, alínea (b), da Escritura de Emissão de Debêntures.

"Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Devedora" tem o significado previsto na Cláusula 9.1, inciso I, alínea (b), da Escritura de Emissão de Debêntures.

"Documentos Comprobatórios" tem o significado previsto na Cláusula 4.14.5 abaixo.

"Documentos da Operação" significa, em conjunto, (i) a Escritura de Emissão, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) este Termo de Securitização, (iv) o Contrato de Distribuição, (v) o Boletim de Subscrição das Debêntures, e (vi) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.

"DOESP" significa o Diário Oficial do Estado de São Paulo.

"Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI" tem o significado previsto na Cláusula 7.4.1 abaixo.

"Efeito Adverso Relevante" significa (i) qualquer alteração ou efeito adverso relevante na situação financeira ou de outra natureza, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais da Devedora; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

"Emissão" significa a emissão das [•]ª e [•]ª séries da [•]ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, objeto deste Termo de Securitização.

"Emissora" significa a ISEC Securitizadora S.A., qualificada no preâmbulo, subscritora das Debêntures, das quais decorrem os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e vinculados aos CRI, responsável pelo pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI nos termos deste Termo de Securitização, pelo repasse, aos Titulares de CRI, de todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, dentre outras responsabilidades previstas neste Termo de Securitização, em especial nas suas Cláusulas 13.2 e seguintes, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 10.1, inciso III, abaixo.

"Encargos Moratórios" tem o significado previsto na Cláusula 4.4 abaixo.

"Escritura de Emissão de CCI" significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*", a ser celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, na qualidade de emitente das CCI, e seus aditamentos.

"Escritura de Emissão de Debêntures" significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da 4ª (Quarta) Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão*" celebrado em [•] de [•] de 2020 entre a Devedora, e Emissora, conforme aditado em [•] de [•] de 2020.

"Escriturador" significa o [•], instituição financeira, com sede na Cidade [•], Estado [•], na [•], CEP [•], inscrita no CNPJ sob o n.º [•], na qualidade de escriturador dos CRI, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 10.1, inciso I, abaixo.

"Eventos de Inadimplemento" tem o significado previsto na Cláusula 7.3 abaixo.

"Evento de Liquidação dos Patrimônios Separados" tem o significado previsto na Cláusula 9.2 abaixo.

"Fundos de Despesas" tem o significado previsto na Cláusula 10.2 abaixo.

"Fundos de Despesas DI" tem o significado previsto na Cláusula 10.2 abaixo.

"Fundos de Despesas IPCA" tem o significado previsto na Cláusula 10.2 abaixo.

"Garantia Firme" tem o significado previsto na Cláusula 5.1 abaixo.

"Imóveis Lastro" tem o significado previsto na Cláusula 4.14, inciso I, abaixo.

"Instituição Custodiante" significa a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., qualificada no preâmbulo, responsável pela custódia da Escritura de Emissão de CCI representativa dos Créditos Imobiliários e por efetuar o lançamento dos dados e informações das CCI na B3 – Segmento CETIP UTVM, conforme as atribuições previstas na Escritura de Emissão de CCI, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 10.1, inciso IV, abaixo.

"Instrução CVM 414" significa a Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

"Instrução CVM 476" significa a Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.

"Instrução CVM 480" significa a Instrução da CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.

"Instrução CVM 539" significa a Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.

"Instrução CVM 583" significa a Instrução da CVM n.º 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada.

"Instrução CVM 625" significa a Instrução da CVM n.º 625, de 14 de maio de 2020, conforme alterada.

"Instrução Normativa RFB 1.585" significa a Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015.

"Investidores Profissionais" significa os investidores profissionais, nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM 539.

"IOF/Câmbio" significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.

"IOF/Títulos" significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.

"IPCA" significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

"IRRF" significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.

"IRPJ" significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.

"ISS" significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.

"Jornais de Publicação" significa, em conjunto, o DOESP e o jornal "O Dia SP".

"JUCESP" significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.

"Legislação Anticorrupção" significa as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, a Lei n.º 9.613, de 1º de março de 1998, conforme alterada, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada (no que for aplicável naquilo que seja relacionado a atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional), o Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, o *Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA), a *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e o *UK Bribery Act* (UKBA).

"Legislação Socioambiental" significa a legislação ambiental em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, bem como a legislação trabalhista brasileira em vigor relevante à segurança e medicina do trabalho e no que se refere a não incentivar prostituição e não utilizar trabalho infantil e/ou análogo a de escravo.

"Lei 4.591" significa a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.

"Lei 8.981" significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

"Lei 9.249" significa a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada.

"Lei 9.514" significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

"Lei 9.532" significa a Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada.

"Lei 10.931" significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

"Lei 11.033" significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.

"Lei 13.169" significa a Lei n.º 13.169, de 6 de outubro de 2015, conforme alterada.

"Lei das Sociedades por Ações" significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

"Medida Provisória 2.158-35" significa a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

"MDA" significa o Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTVM.

"Obrigação Financeira" significa, com relação a qualquer entidade, qualquer valor devido, no Brasil ou no exterior, em decorrência, sem duplicidade, de (i) empréstimos, mútuos, financiamentos ou outras dívidas financeiras assumidos por tal entidade, incluindo arrendamento mercantil, *leasing* financeiro, títulos de renda fixa, debêntures, letras de câmbio, notas promissórias ou instrumentos similares; (ii) aquisições a pagar por tal entidade; (iii) valores a pagar por tal entidade decorrentes de derivativos; e (iv) cartas de crédito, avais, fianças, coobrigações e demais garantias prestadas por tal entidade.

"Oferta" significa a oferta pública de distribuição dos CRI, com esforços restritos de colocação, nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 476, da Instrução CVM 414 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

"Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures" significa a oferta facultativa de resgate antecipado, total ou parcial, das Debêntures, de uma ou de ambas as séries, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, nos termos das Cláusulas 8.19 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI" tem o significado previsto na Cláusula 7.4 abaixo.

"Patrimônios Separados" significa, em conjunto, o Patrimônio Separado DI e o Patrimônio Separado IPCA.

"Patrimônio Separado DI" significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI DI, constituído pelos Créditos Imobiliários DI representados integralmente pela CCI DI e a pela Conta do Patrimônio Separado DI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário DI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI DI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão.

"Patrimônio Separado IPCA" significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI IPCA, constituído pelos Créditos Imobiliários IPCA representados integralmente pela CCI IPCA e pela Conta do Patrimônio Separado IPCA, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário IPCA, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI IPCA aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão.

"Período de Verificação" tem o significado previsto na Cláusula 4.14.5 abaixo.

"PIS" significa a o Contribuição ao Programa de Integração Social.

"Prazo Máximo de Colocação" tem o significado previsto na Cláusula 5.1.4 abaixo.

"Preço de Amortização Extraordinária dos CRI" tem o significado previsto na Cláusula 7.5 abaixo.

"Preço de Amortização Extraordinária dos CRI DI" tem o significado previsto na Cláusula 7.5 abaixo.

"Preço de Amortização Extraordinária dos CRI IPCA" tem o significado previsto na Cláusula 7.5 abaixo.

"Preço de Integralização dos CRI" tem o significado previsto na Cláusula 5.3 abaixo.

"Preço de Integralização das Debêntures" significa o valor a ser pago pela Emissora como contrapartida à subscrição das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários.

"Preço de Resgate dos CRI" tem o significado previsto na Cláusula 4.9.8 abaixo.

"Preço de Resgate dos CRI DI" tem o significado previsto na Cláusula 4.9.7 abaixo.

"Preço de Resgate dos CRI IPCA" tem o significado previsto na Cláusula 4.9.8 abaixo.

"Primeira Data de Integralização" tem o significado previsto na Cláusula 5.3 abaixo.

"Regimes Fiduciários" significa, em conjunto, o Regime Fiduciário DI e o Regime Fiduciário IPCA.

"Regime Fiduciário DI" significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários DI representados pela CCI DI e a Conta do Patrimônio Separado DI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado DI, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, até o pagamento integral dos CRI DI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado DI de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.

"Regime Fiduciário IPCA" significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários IPCA representados pela CCI IPCA e a Conta do Patrimônio Separado IPCA, com a consequente constituição do Patrimônio Separado IPCA, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, até o pagamento integral dos CRI IPCA, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado IPCA de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.

"Relatório de Verificação" tem o significado previsto na Cláusula 4.14.5 abaixo.

"Remuneração" tem o significado atribuído na Cláusula 4.1, inciso IX, abaixo.

"Remuneração DI" tem o significado atribuído na Cláusula 4.1, inciso IX, abaixo.

"Remuneração IPCA" tem o significado atribuído na Cláusula 4.1, inciso IX, abaixo.

"Resolução CMN 4.373" significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.

"Resgate Antecipado dos CRI" tem o significado previsto na Cláusula 7.1 abaixo.

"Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures" significa o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, de uma ou de ambas as séries, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, realizado ao exclusivo critério da Devedora e independentemente da vontade da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, a qualquer tempo a partir, inclusive, de [•] de [•] de 2022, nos termos das Cláusulas 8.17 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

"Restrições" significa, com relação a qualquer bem ou ativo, alienação fiduciária, penhor, hipoteca, qualquer outro direito real de garantia ou qualquer outro ônus, gravame ou restrição similar constituído sobre tal ativo.

"Safra" significa o Banco Safra S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o n.º 58.160.789/0001-28.

"Sobretaxa" tem o significado previsto na Cláusula 4.1, inciso IX, abaixo.

"Termo" ou "Termo de Securitização" tem o significado previsto no preâmbulo.

"Taxa DI" significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 – Segmento CETIP UTVM, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>).

"Taxa Substitutiva DI" tem o significado na Cláusula 4.9.3 abaixo.

"Taxa Substitutiva IPCA" tem o significado na Cláusula 4.9.3 abaixo.

"Titulares de CRI" significa, em conjunto, os Titulares de CRI DI e os Titulares de CRI IPCA.

"Titulares de CRI DI" significa os titulares dos CRI DI.

"Titulares de CRI IPCA" significa os titulares dos CRI DI.

"Valor Agregado dos Fundos de Despesas" tem o significado previsto na Cláusula 10.2 abaixo.

"Valor Mínimo por Fundo de Despesas" tem o significado previsto na Cláusula 10.2 abaixo.

"Valor Nominal Unitário" significa, na Data de Emissão, o valor correspondente a R$1.000,00 (mil reais).

"Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA" tem o significado previsto na Cláusula 4.1, inciso VIII, abaixo.

* 1. Para os fins do presente Termo de Securitização, todos os valores em Dólares dos Estados Unidos da América previstos na Cláusula 7.3.1 abaixo, inciso VIII, e na Cláusula 7.3.2 abaixo, incisos IV, V e VII, deverão ser convertidos para o valor equivalente em moeda corrente nacional, na data da ocorrência do respectivo Evento de Inadimplemento, pela taxa divulgada pelo Banco Central do Brasil por meio de sua página na internet sobre taxas de câmbio (<http://www.bcb.gov.br/?txcambio>), menu "Cotações e Boletins", opção "Cotações de fechamento de todas as moedas em uma data", para a moeda USD, código 220, "Cotações em Real", venda, relativa ao cálculo realizado pelo Banco Central do Brasil com base em dados vigentes na data de cálculo em questão.

1. Sumário da Estrutura da Emissão
   1. *Lastro dos CRI*. Trata-se de uma emissão de CRI lastreados nos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e representados integralmente pelas CCI.
   2. *Devedora*. A devedora dos Créditos Imobiliários é a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, conforme acima qualificada, na qualidade de emissora das Debêntures.
   3. *Origem dos Créditos Imobiliários*. Os Créditos Imobiliários originaram-se das Debêntures emitidas pela Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, representados pelas CCI emitidas pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI.
      1. Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI agrupados nos respectivos Patrimônio Separados, constituídos especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula 8 abaixo.
   4. *Pagamento do Preço de Integralização das Debêntures*. Nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, em contrapartida à subscrição das Debêntures, a Emissora realizará o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente a ser previamente informada pela Devedora à Emissora, por meio de comunicado direcionado à Emissora, nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI, desde que cumpridas as Condições Precedentes previstas no Boletim de Subscrição das Debêntures.
   5. *Declarações*. As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, constam dos Anexos II, III e IV, respectivamente, deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

## Objeto e Créditos Imobiliários

* 1. *Objeto*. Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula 4 abaixo, sendo (i) os Créditos Imobiliários DI, representados pela CCI DI, aos CRI DI, e (ii) os Créditos Imobiliários IPCA, representados pela CCI IPCA, aos CRI IPCA.
  2. *Autorização*. A Emissão e a Oferta foram aprovadas nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, de forma genérica, pelo conselho de administração da Emissora em reunião realizada em 10 de janeiro de 2019, cuja ata foi registrada na JUCESP em de 22 de janeiro de 2019 sob o n.º 47.719/19-9 e publicada nos Jornais de Publicação nas edições de 25 de janeiro de 2019 e 25, 26, 27 e 28 de janeiro de 2019, respectivamente. ***[Nota PG: ISEC, favor confirmar.]***
  3. *Vinculação*. A Emissora declara que, por meio deste Termo, foram vinculados a esta Emissão (i) os Créditos Imobiliários DI, representados integralmente pela CCI DI, de sua titularidade, com valor total de R$[•] ([•]), na Data de Emissão, aos CRI DI, e (ii) os Créditos Imobiliários IPCA, representados integralmente pela CCI IPCA, de sua titularidade, com valor total de R$[•] ([•]), na Data de Emissão, aos CRI IPCA todos devidamente identificados no Anexo I a este Termo.
  4. *Aquisição dos Créditos Imobiliários*. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures.
  5. *Administração dos Créditos Imobiliários*. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI serão exercidas pela Emissora, uma vez implementadas as Condições Precedentes, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: (i) o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de pagamento quanto aos valores a serem pagos em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI nas respectivas Contas dos Patrimônios Separados, deles dando quitação.
  6. *Custódia*. Uma via original da Escritura de Emissão de CCI deverá ser custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da declaração a ser assinada pela Instituição Custodiante, conforme modelo do Anexo V deste Termo de Securitização, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) fazer a custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI; e (ii) diligenciar para que o registro das CCI seja atualizada, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.
     1. Com a instituição dos Regimes Fiduciários sobre os Créditos Imobiliários e as Contas dos Patrimônios Separados, os Patrimônios Separados por eles constituídos serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos aos Titulares de CRI. A administração dos Créditos Imobiliários, inclusive no que diz respeito ao recebimento dos pagamentos deles decorrentes, será realizada pela Emissora, nos termos da Cláusula 3.6 acima.

## 

## Características dos CRI

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

1. *Emissão*. Esta é a [•]ª ([•]) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;
2. *Séries*. A Emissão será realizada em 2 (duas) séries, quais sejam, a [•]ª ([•]) série, correspondente aos CRI DI, e a [•]ª ([•]) série, correspondente aos CRI IPCA;
3. *Quantidade de CRI*. Serão emitidos 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, sendo (a) [•] ([•]) CRI DI, e (b) [•] ([•]) CRI IPCA;
4. *Valor Total da Emissão*. O valor total da Emissão será de R$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, sendo (a) R$[•] ([•]) correspondente a totalidade dos CRI DI, e (b) R$[•] ([•]) correspondente a totalidade dos CRI IPCA;
5. *Valor Nominal Unitário*. R$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
6. *Data de Emissão*. Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRI será [•] de [•] de 2020 ("Data de Emissão");
7. *Prazo e Data de Vencimento*. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI e liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o prazo dos CRI será de 120 (cento e vinte) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em [•] de [•] de 2030 ("Data de Vencimento");
8. *Atualização Monetária*. O Valor Nominal Unitário dos CRI DI não será atualizado monetariamente. O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA será atualizado pela variação acumulada do IPCA, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação dos CRI IPCA, de acordo com a fórmula constante da Cláusula 4.8, inciso I, abaixo ("Atualização Monetária"), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA");
9. *Juros Remuneratórios*.Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI DI ou a Data de Pagamento da Remuneração DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante da Cláusula 4.7, inciso II, abaixo ("Remuneração DI"). Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA incidirão juros remuneratórios correspondentes a [•]% ([•]) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante da Cláusula 4.8, inciso II, abaixo ("Remuneração IPCA" e, quando em conjunto com a Remuneração DI, "Remuneração");
10. *Periodicidade de Pagamento da Remuneração*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, da liquidação dos Patrimônios Separados ou de Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos previstos neste Termo, a Remuneração DI será paga mensalmente a partir da Data de Emissão, no dia [•] ([•]) de cada mês, ocorrendo o primeiro pagamento em [•] de [•] de 20[•] e o último, na Data de Vencimento (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração DI"). Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, da liquidação dos Patrimônios Separados ou de Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos previstos neste Termo, a Remuneração IPCA será paga mensalmente a partir da Data de Emissão, no dia [•] ([•]) de cada mês, ocorrendo o primeiro pagamento em [•] de [•] de 20[•] e o último, na Data de Vencimento (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração IPCA" e, quando em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração DI, "Data de Pagamento da Remuneração");
11. *Periodicidade de Pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI DI*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, da liquidação dos Patrimônios Separados ou de Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos previstos neste Termo, o Valor Nominal Unitário dos CRI DI será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento;
12. *Periodicidade de Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA.* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, da liquidação dos Patrimônios Separados ou de Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos previstos neste Termo, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA será amortizado será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo:
13. a primeira parcela, no valor correspondente a 33,3333% (trinta e três inteiros e três mil trezentos e trinta e três décimos de milésimos por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, devida em [•] de [•] de 2028;
14. a segunda parcela, no valor correspondente a 50,0000% (cinquenta por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, devida em [•] de [•] de 2029; e
15. a terceira parcela, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, devida na Data de Vencimento, qual seja, [•] de [•] de 2030.
16. *Regimes Fiduciários*. Serão instituídos os Regimes Fiduciários conforme declaração da Emissora (Anexo VI ao presente Termo de Securitização), nos termos do item 4 do Anexo III da Instrução CVM 414;
17. *Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira.* B3 – Segmento CETIP UTVM;
18. *Local de Emissão.* Cidade e Estado de São Paulo;
19. *Garantia flutuante.* Não há;
20. *Garantias*. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;
21. *Coobrigação da Emissora*. Não há;
22. *Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários.* Os Imóveis Lastro listados no Anexo [•] ao presente Termo de Securitização;
23. *Os Imóveis Lastro objeto do crédito têm "habite-se"?* Conforme tabela constante do Anexo [•] ao presente Termo de Securitização;
24. *Os Imóveis Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591?* Conforme tabela constante do Anexo [•] ao presente Termo de Securitização;
25. *Classificação de Risco**.* A Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco para esta Emissão, e para a revisão trimestral da classificação de risco até a Data de Vencimento, sendo que a Emissora deverá dar ampla divulgação da classificação de risco ao mercado; e
26. *Códigos ISIN.* [•] (CRI DI) e [•] (CRI IPCA).
    1. *Depósito para Distribuição e Negociação*. Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTVM, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 – Segmento CETIP UTVM; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTVM, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 – Segmento CETIP UTVM.
    2. *Forma e Comprovação de Titularidade*. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade do CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 – Segmento CETIP UTVM, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3 – Segmento CETIP UTVM, em nome de cada Titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3 – Segmento CETIP UTVM, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3 – Segmento CETIP UTVM.
    3. *Impontualidade no Pagamento*. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares de CRI nos termos deste Termo de Securitização, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração e Atualização Monetária, conforme aplicável, calculada *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização ou da respectiva Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória e não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios"), sendo certo que, caso tal impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI decorra de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos aos Titulares de CRI os encargos moratórios previstos na Cláusula 8.24 da Escritura de Emissão de Debêntures, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora.
    4. *Atraso no Recebimento dos Pagamentos*. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas e nas demais hipóteses previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
    5. *Vinculação dos Pagamentos*. Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados nas Contas dos Patrimônios Separados e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força dos Regimes Fiduciários constituídos pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e os recursos depositados nas Contas dos Patrimônios Separados:
27. constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, os respectivos Patrimônios Separados, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese, significando o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI e as Contas dos Patrimônios Separados, em decorrência da instituição dos Regimes Fiduciários;
28. permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora nos Patrimônios Separados até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
29. destinam-se exclusivamente dos valores devidos aos Titulares de CRI, ou seja, à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;
30. estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos na Cláusula 11 abaixo; e
31. somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.
    1. *Remuneração dos CRI DI.* A remuneração dos CRI DI será a seguinte:
       1. *atualização monetária*: o Valor Nominal Unitário dos CRI DI não será atualizado monetariamente; e

* + 1. *juros remuneratórios*: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida da Sobretaxa de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI DI ou a Data de Pagamento da Remuneração DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, da liquidação dos Patrimônios Separados ou de Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos previstos neste Termo, a Remuneração DI será paga mensalmente a partir da Data de Emissão nas Datas de Pagamento da Remuneração DI. A Remuneração DI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

*J = VNe x (FatorJuros – 1)*

Sendo que:

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

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI DI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* (Sobretaxa), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

*FatorJuros = Fator DI x FatorSpread*

Sendo que:

Fator DI = produtório das Taxas DI, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI DI ou a Data de Pagamento da Remuneração DI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Sendo que:

nDI = número total de Taxas DI, consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

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

TDIk = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

Sendo que:

DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3 – Segmento CETIP UTVM, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Para aplicação de DIk, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no [•]º ([•]) Dia Útil que antecede à data efetiva de cálculo.

FatorSpread = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:



Sendo que:

*spread* ou sobretaxa = 1,3000 (um inteiro e três mil décimos de milésimos); e

n = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI DI ou a Data de Pagamento da Remuneração DI imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável por seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

* 1. *Remuneração dos CRI IPCA*. A remuneração dos CRI IPCA será a seguinte:
     1. *atualização monetária*: o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA será atualizado pela variação acumulada do IPCA, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação dos CRI IPCA, de acordo com a fórmula abaixo, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente:



Sendo que:

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

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, na Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, ou seu saldo após amortização ou incorporação, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:



Sendo que:

n = número total de números-índices do IPCA considerados na atualização monetária dos CRI IPCA, sendo 'n' um número inteiro;

NIk = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI IPCA. Após a Data de Aniversário, 'NIk' corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização;

NIk-1

= valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês 'k';

dup = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo 'dup' um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a Data de Aniversário imediatamente subsequente, sendo 'dut' um número inteiro.

Observações:

A aplicação da Atualização Monetária incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

Os fatores resultantes das expressões  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso referida data não seja Dia Útil, ou não exista, o primeiro Dia Útil subsequente.

Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

NIkp = NIk-1 x (1+Projeção)

Sendo que:

NIkp = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento;

NIk = conforme definido acima; e

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora e a Emissora e/ou entre a Emissora e os Titulares de CRI IPCA quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Para a determinação dos valores de pagamento das amortizações, o fator "C" será calculado até a data de pagamento da amortização dos CRI IPCA no respectivo mês de pagamento.

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas datas de aniversário consecutivas.

Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente.

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais ao divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

* + 1. *juros remuneratórios*: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA incidirão juros remuneratórios correspondentes a [•]% ([•]) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por dias úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, da liquidação dos Patrimônios Separados ou de Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos previstos neste Termo, a Remuneração IPCA será paga mensalmente a partir da Data de Emissão nas Datas de Pagamento da Remuneração IPCA. A Remuneração IPCA será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

*J = VNa x (FatorJuros – 1)*

Sendo que:

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

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

**

Sendo que:

taxa = [*taxa a ser definida no Procedimento de Bookbuilding*]; e

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

* 1. *Indisponibilidade Temporária, Extinção, Limitação e/ou Não Divulgação da Taxa DI ou do IPCA*. Serão aplicáveis as disposições abaixo em caso de indisponibilidade temporária, extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI ou do IPCA, conforme o caso.
     1. Observado o disposto na Cláusula 4.9.2 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI ou aos CRI IPCA, conforme o caso, previstas neste Termo de Securitização, a Taxa DI ou o IPCA, conforme o caso, não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI ou à última projeção do IPCA, conforme o caso, divulgado oficialmente até a data de cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou os respectivos Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI ou do IPCA, conforme o caso.

* + 1. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI ou do IPCA, conforme o caso, por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI ou do IPCA, conforme o caso, aos CRI DI ou aos CRI IPCA, respectivamente e conforme o caso, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o respectivo substituto determinado para tanto.
    2. Caso não seja possível aplicar o disposto na Cláusula 4.9.2 acima, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral dos Titulares de CRI DI ou dos Titulares de CRI IPCA, conforme o caso, na forma prevista neste Termo de Securitização, para definir, em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração aplicável aos CRI DI ("Taxa Substitutiva DI"), ou de atualização monetária relativa aos CRI IPCA ("Taxa Substitutiva IPCA"), conforme o caso, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época.
    3. Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI ou da Taxa Substitutiva IPCA, conforme o caso, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI ou aos CRI IPCA, conforme o caso, previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para a apuração da Taxa DI ou do IPCA, conforme o caso, o percentual correspondente à última Taxa DI ou ao último IPCA, conforme o caso, divulgado oficialmente até a data de cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou os respectivos Titulares de CRI quando (i) da deliberação da Taxa Substitutiva DI ou da Taxa Substitutiva IPCA, conforme o caso, e/ou (ii) da divulgação posterior da Taxa DI ou do IPCA, conforme o caso, o que ocorrer primeiro.
    4. Caso a Taxa DI ou o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral dos Titulares de CRI DI ou dos Titulares de CRI IPCA, conforme o caso, prevista na Cláusula 4.9.3 acima, referida assembleia geral não será mais realizada, e a Taxa DI ou o IPCA, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI ou aos CRI IPCA, conforme o caso, previstas neste Termo de Securitização.
    5. Caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI DI ou de Titulares de CRI IPCA prevista na Cláusula 4.9.3 acima não seja instalada em primeira e segunda convocações ou, se instalada, não haja quórum para deliberação ou acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI DI ou sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI IPCA, a Devedora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Devedora a comunicar o Agente Fiduciário e a Emissora por escrito, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data pretendida para realização da Assembleia Geral dos Titulares de CRI DI ou dos Titulares de CRI IPCA, conforme o caso, prevista acima:

resgatar a totalidade das Debêntures DI ou das Debêntures IPCA, conforme o caso, com seu consequente cancelamento, em conformidade com os procedimentos descritos nas Cláusulas 8.15.6 a 8.15.8 da Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório dos CRI DI ou dos CRI IPCA, conforme o caso, (i) no prazo de [60 (sessenta)] dias contados da data da realização da Assembleia Geral dos Titulares de CRI DI ou dos Titulares de CRI IPCA prevista acima (ou da data em que deveria ter ocorrido, caso não tenha ocorrido), (ii)na Data de Vencimento, ou (iii) em outro prazo que venha a ser definido na referida assembleia, sendo que, para os itens (i) e (ii) acima, o que ocorrer primeiro; ou

amortizar a totalidade do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, e, consequentemente, a Emissora deverá realizar a amortização da totalidade do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, em cronograma a ser estipulado pela Devedora, sem qualquer prêmio ou penalidade, o qual não excederá a Data de Vencimento e o prazo médio de amortização dos CRI DI ou dos CRI IPCA, conforme o caso, caso em que a Escritura de Emissão e este Termo de Securitização deverão ser aditados para refletir tal cronograma, observado que, durante o cronograma estipulado pela Devedora para amortização e até a integral quitação dos CRI DI ou dos CRI IPCA, conforme o caso, os CR DI ou os CRI IPCA, conforme o caso, farão jus à remuneração definida pelos Titulares de CRI DI ou pelos Titulares de CRI IPCA, conforme o caso, reunidos em Assembleia Geral, representando, no mínimo, [•] ([•]) dos CRI em Circulação da respectiva série.

* + 1. Caso a Devedora opte pela opção constante do inciso I da Cláusula 4.9.6 acima, os CRI DI deverão ser resgatados pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração DI, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI DI ou Data de Pagamento de Remuneração DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Preço de Resgate dos CRI DI"), não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, caso em que, para a apuração da Remuneração DI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI, será utilizado o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.
    2. Caso a Devedora opte pela opção constante do inciso I da Cláusula 4.9.6 acima, os CRI IPCA deverão ser resgatadas pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração IPCA, calculada *pro* rata *temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou Data de Pagamento da Remuneração IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Preço de Resgate dos CRI IPCA" e, quando em conjunto com o Preço de Resgate dos CRI DI, o "Preço de Resgate dos CRI"), não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, caso em que, para a apuração da Atualização Monetária será utilizado o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.
    3. A B3 – Segmento CETIP UTVM deverá ser comunicada, por meio de correspondência encaminhada pela Emissora, com o "de acordo" do Agente Fiduciário, da realização do resgate de que trata a Cláusula 4.9.6 acima, com no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência.
  1. *Prorrogação dos Prazos*. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.
     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 da Data de Vencimento. ***[Nota PG: ISEC, favor confirmar.]***
     2. A prorrogação prevista no subitem acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de [1 (um) Dia Útil] entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.
  2. *Prioridade de Pagamentos*. Os pagamentos devidos em relação aos CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, livres de resgates antecipados e amortizações extraordinárias, após o cumprimento do item anterior:

Despesas, que não tenham sido devidamente suportadas com os recursos oriundos dos Fundos de Despesas e que, portanto, passaram a ser de responsabilidade dos Patrimônios Separados, na forma prevista neste Termo de Securitização;

Recomposição dos Fundos de Despesas, caso os recursos dos Fundos de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo por Fundo de Despesas e não tenham sido recompostos pela Devedora, na forma prevista neste Termo de Securitização;

Encargos Moratórios e demais encargos previstos nos Documentos da Operação;

Remuneração dos CRI; e

Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme previsto neste Termo de Securitização.

* 1. *Regimes Fiduciários*. Serão instituídos Regimes Fiduciários sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e as Contas dos Patrimônios Separados, nos termos da Cláusula 8 abaixo.
  2. *Destinação de Recursos pela Emissora.* Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora ao pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, em contrapartida à subscrição das Debêntures, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
  3. *Destinação de Recursos pela Devedora.* Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão de Debêntures serão destinados pela Devedora, observada a data limite prevista na Cláusula 4.14.3 abaixo, em sua integralidade, única e exclusivamente para: ***[Nota PG: Pendente definição na Escritura de Emissão.]***

o pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos pela Devedora, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de unidades de negócios da Devedora localizadas nos imóveis situados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na [*endereço completo*], inscrito nas matrículas sob os números [•] e [•] do [•]º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Imóveis Lastro"), conforme cronograma indicativo e a forma de utilização e proporção da destinação dos recursos previsto nos Anexos [•] e [•] a este Termo de Securitização, respectivamente; e

observadas as Cláusulas 4.14.1 e 4.14.2 abaixo, o reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, já incorridos diretamente pela Devedora nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da Oferta dos CRI, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos Imóveis Lastro, observados os custos e despesas de reembolso referentes a cada um deles, conforme previsto no Anexo [•] a este Termo de Securitização.

* + 1. Os gastos, custos e despesas objeto de reembolso, nos termos da Cláusula 4.14, inciso II, acima ("Custos e Despesas Reembolso") encontram-se devidamente descritos no Anexo [•] deste Termo de Securitização, com (i) identificação dos valores envolvidos; e (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso.
    2. Os Custos e Despesas Reembolso, , não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, tendo em vista ser essa a primeira emissão de certificados de recebíveis imobiliários com lastro em direitos creditórios devidos pela Devedora e conforme declaração da Emissora nos termos do Anexo VIII.
    3. A Devedora deverá destinar os recursos líquidos captados por meio da emissão de Debêntures aos Imóveis Lastro nos termos da Cláusula 4.14, inciso I, acima até a Data de Vencimento, qual seja, [•] de [•] de 2030, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos às suas atividades imobiliárias, o que ocorrer primeiro, observada a Cláusula 4.14.6 abaixo.
    4. As Partes reconhecem desde já que o cronograma semestral constante do Anexo [•] a este Termo de Securitização é meramente indicativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação referido do cronograma indicativo: (i) não será necessário notificar a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou este Termo de Securitização; e (ii) não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou resgate antecipado dos CRI.
    5. A Devedora prestará contas à Emissora e ao Agente Fiduciário sobre a destinação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures aplicados na forma prevista na Cláusula 4.14, inciso I, acima, referentes aos Imóveis Lastro: (i) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI ("Período de Verificação"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo [•] a este Termo de Securitização ("Relatório de Verificação"), informando o valor total dos recursos oriundos da emissão de Debêntures efetivamente destinado pela Devedora em cada um dos Imóveis Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação; ou (ii) em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado), por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos da emissão de Debêntures efetivamente destinado pela Devedora aos Imóveis Lastro, na forma da Cláusula 4.14, inciso I, acima, durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento (ordinário ou antecipado); ou (iii) sempre que for solicitado pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores ("Autoridade"), no prazo estabelecido por estes. O Relatório de Verificação deverá ser acompanhado dos respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Imóveis Lastro (notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato "XML", sempre que possível, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da emissão de Debêntures, comprovantes, pedidos, entre outros) ("Documentos Comprobatórios").
    6. Em caso de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, com o consequente resgate antecipado dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário poderá ainda ser exigido por Autoridade a comprovar a destinação dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures até a Data de Vencimento originalmente prevista para os CRI, qual seja, [•] de [•] de 2030, de modo que a Devedora permanecerá obrigada a enviar os documentos e/ou informações necessários à comprovação da destinação dos recursos na forma desta Cláusula 4.14.
    7. Na hipótese prevista na Cláusula 4.14.6 acima, a Devedora permanecerá obrigada a enviar à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, os documentos e informações necessários para referida comprovação, no prazo estabelecido pela referida Autoridade, salvo se a Devedora comprovar a aplicação da totalidade dos recursos obtidos através da emissão das Debêntures (i) na data do pagamento antecipado decorrente do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, ou (ii) em data anterior à Data de Vencimento originalmente prevista para os CRI, qual seja, [•] de [•] de 2030, o que ocorrer primeiro.
    8. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos à emissão das Debêntures pelo período em que os CRI estiverem vigentes, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
    9. Em qualquer caso previsto na Cláusula 4.14.5 acima, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário poderá solicitar, sempre que julgar necessário ou sempre que solicitado por uma Autoridade, as versões originais ou cópia autenticada dos Documentos Comprobatórios, os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por Autoridade.
    10. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Debêntures, o que será verificado pelo Agente Fiduciário, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.14.5 acima.
    11. A Devedora poderá alterar os percentuais indicados no Anexo [•] a este Termo de Securitização como proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro, e tal alteração não depende e não dependerá da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares de CRI.
    12. A alteração dos percentuais indicados no Anexo [•] a este Termo de Securitização como proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro, será precedida por aditamento a este Termo de Securitização, de forma a refletir as alterações necessárias no Anexo [•] a este Termo de Securitização, bem como à Escritura de Emissão de Debêntures e aos demais documentos da operação que se faça necessário. Para fins do disposto na presente cláusula, a Devedora enviará comunicação por escrito à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, para que, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento de tal comunicação, celebrem o aditamento a este Termo de Securitização.

## 

## Forma de Distribuição, Colocação e Integralização dos CRI

* 1. *Colocação*. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 476 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e do Contrato de Distribuição, com a intermediação dos Coordenadores, sob o regime de garantia firme de colocação, com relação à totalidade dos CRI ("Garantia Firme"), sendo certo que a Oferta é destinada apenas a Investidores Profissionais.

* + 1. Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta. Na eventualidade da totalidade dos CRI não ser colocada, a Oferta será cancelada, sendo todas as intenções de investimento automaticamente canceladas.
    2. O início da distribuição pública será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição e do artigo 7º-A da Instrução CVM 476, mediante o envio de comunicado de início da Oferta, devendo referido comunicado ser encaminhado por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476 ("Comunicado de Início").
    3. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.
    4. O prazo máximo de colocação dos CRI é de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de envio pelo Coordenador Líder do Comunicado de Início da Oferta ("Prazo Máximo de Colocação").
    5. Os CRI serão subscritos, a qualquer tempo, a partir da data de início de distribuição da Oferta, conforme Comunicado de Início, observado o disposto nos artigos 7º‑A, 8º, parágrafo 2º, e 8º‑A da Instrução CVM 476 limitado à Data Limite de Colocação prevista no Contrato de Distribuição.

* 1. *Forma de Subscrição e de Integralização*. Os CRI serão subscritos e integralizados por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 – Segmento CETIP UTVM, por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, à vista, no ato da subscrição (cada uma, uma "Data de Integralização"), em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização dos CRI (conforme definido abaixo).
     1. Os recursos decorrentes da integralização dos CRI serão depositados na respectiva Conta do Patrimônio Separado e utilizados para o pagamento, pela Emissora à Devedora, do Preço de Integralização das Debêntures.
     2. Por ocasião da subscrição, cada Investidor Profissional deverá fornecer, por escrito, declaração de investidor profissional, atestando que estão cientes de que, dentre outras questões: (i) a Oferta não foi registrada na CVM; e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.
  2. *Preço de Integralização dos CRI.* Os CRI de cada uma das séries serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização de cada série ("Primeira Data de Integralização"), ou (ii) em caso de integralização dos CRI posterior à Primeira Data de Integralização, (a) com relação aos CRI DI, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração DI, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI DI até a efetiva integralização, e (b) com relação aos CRI IPCA, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração IPCA, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA até a efetiva integralização ("Preço de Integralização dos CRI").

* 1. *Negociação*. Os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, sendo as negociações liquidadas financeiramente por meio da B3 – Segmento CETIP UTVM e os CRI custodiados eletronicamente na B3 – Segmento CETIP UTVM. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelo investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, exceto pelo lote de CRI objeto da Garantia Firme indicado no momento da subscrição, se houver, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476, observado, ainda, o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476.
  2. *Encerramento da Oferta.* A distribuição pública dos CRI será encerrada quando (i) da subscrição da totalidade dos CRI, (ii) do encerramento do Prazo Máximo de Colocação, ou (iii) a exclusivo critério dos Coordenadores; o que ocorrer primeiro.
     1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, mediante o envio de comunicado de encerramento da Oferta, devendo referido comunicado ser encaminhado por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476 ("Comunicado de Encerramento").
     2. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder realizará a comunicação à CVM com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento.
  3. *Registro perante a CVM e ANBIMA.* A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, nos termos do Contrato de Distribuição, e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. A Oferta deverá ser registrada perante a ANBIMA exclusivamente para fins de envio de informações à base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Código ANBIMA, desde que expedido o procedimento de registro pela ANBIMA até o encerramento da Oferta.

## Garantias

* 1. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha os Patrimônios Separados, não será utilizado para satisfazer as obrigações aqui estabelecidas.

1. Resgate Antecipado dos CRI, Vencimento Antecipado das Debêntures e Amortização Extraordinária
   1. *Resgate Antecipado dos CRI*. Haverá o resgate antecipado ("Resgate Antecipado dos CRI"):

da totalidade dos CRI, de uma ou de ambas as séries, caso a Devedora, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, realize o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos das Cláusulas 8.17 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;

da totalidade dos CRI, caso a Devedora resgate a totalidade das Debêntures em virtude da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.26.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 7.3.1 abaixo, que ensejará, por sua, o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, nos termos das Cláusulas 8.26.3, 8.26.8 e 8.26.9 da Escritura de Emissão de Debêntures;

da totalidade dos CRI, caso a Devedora resgate a totalidade das Debêntures em virtude da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.26.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 7.3.2 abaixo e, por sua vez, sejam declaradas vencidas antecipadamente as obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos das Cláusulas 8.26.4 a 8.26.9 da Escritura de Emissão de Debêntures;

da totalidade dos CRI DI,caso, em virtude da não definição da Taxa Substitutiva DI, a Devedora resgate obrigatoriamente a totalidade das Debêntures DI, nos termos das Cláusulas 8.15.6 e 8.15.7 da Escritura de Emissão de Debêntures e das Cláusulas 4.9.6 e 4.9.7 acima;

da totalidade dos CRI IPCA,caso, em virtude da não definição da Taxa Substitutiva IPCA, a Devedora resgate obrigatoriamente a totalidade das Debêntures IPCA, nos termos das Cláusulas 8.15.6 e 8.15.8 da Escritura de Emissão de Debêntures e das Cláusulas 4.9.6 e 4.9.8 acima; ou

dos CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, caso a Devedora realize uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos das Cláusulas 8.19 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

* + 1. Em qualquer das hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora utilizará os recursos decorrentes do pagamento dos valores devidos pela Devedora, em razão do resgate antecipado das Debêntures, de uma ou de ambas as séries, conforme o caso e se aplicável, para o pagamento, aos Titulares de CRI, de uma ou de ambas as séries, conforme o caso, do respectivo Preço de Resgate dos CRI, em razão do Resgate Antecipado dos CRI, em até [2 (dois) Dias Úteis] seguinte ao do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos neste Termo de Securitização.
    2. Os pagamentos decorrentes de Resgate Antecipado dos CRI serão realizados sob acompanhamento do Agente Fiduciário e de forma *pro rata* entre todos os Titulares de CRI, de uma ou de ambas as séries, e alcançarão, indistintamente, todos os CRI, de uma ou de ambas as séries, conforme o caso, por meio de procedimento adotado pela B3 – Segmento CETIP UTVM, para os ativos custodiados eletronicamente na B3 – Segmento CETIP UTVM.
    3. A Emissora comunicará os Titulares de CRI, de uma ou de ambas as séries, sobre o Resgate Antecipado dos CRI por meio de publicação de comunicado ou por meio de envio individual, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva realização do resgate antecipado, informando: (i) a data da Resgate Antecipado dos CRI; (ii) o Preço de Resgate dos CRI a ser pago aos Titulares de CRI e seu respectivo prêmio, se aplicável; e (iii) quaisquer outras informações que a Emissora entenda necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que tal operacionalização será realizada através da B3 – Segmento CETIP UTVM, com a anuência do Agente Fiduciário.
    4. O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3 – Segmento CETIP UTVM, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI.
    5. Todos os CRI objeto de resgate antecipado, seja o resgate de uma ou de ambas as séries, deverão ser resgatados na mesma data, que obrigatoriamente deverá ser um Dia Útil.
  1. *Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures*. A Devedora poderá, observados os termos e condições estabelecidos nas Cláusulas 8.17 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, realizar, a qualquer tempo a partir, inclusive, de [•] de [•] de 2022, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, de uma ou de ambas as séries, com o consequente cancelamento de tais Debêntures. Fica certo e ajustado que não será permitido o resgate parcial das Debêntures, seja o resgate de uma ou de ambas as séries.
     1. O valor devido aos Titulares de CRI, pela Emissora, a título de Resgate Antecipado dos CRI, em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, será correspondente, (i) em relação aos CRI DI, do Preço de Resgate dos CRI DI, acrescido do prêmio previsto na Cláusula 7.2.2, inciso I, abaixo; e (ii) em relação aos CRI IPCA, do Preço de Resgate dos CRI IPCA, acrescido do prêmio previsto na Cláusula 7.2.2, inciso II, abaixo.
     2. O Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures somente poderá ocorrer mediante o pagamento, pela Emissora, de um prêmio:

em relação aos CRI DI, calculado conforme fórmula prevista abaixo:

[•]

em relação aos CRI IPCA, calculado conforme fórmula prevista abaixo:

[•]

* 1. *Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Vencimento Antecipado das Debêntures.* A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento descritos na Cláusula 8.26.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 7.3.1 abaixo acarretará o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos aqui previstos. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento descritos na Cláusula 8.26.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 7.3.2 abaixo, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral dos Titulares de CRI, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação a tais eventos. Caso, observado o quórum de instalação previsto na Cláusula abaixo, caso em primeira ou segunda convocação, os Titulares de CRI que representem, no mínimo, [•] ([•]) dos CRI em Circulação presentes na referida assembleia geral; votem por orientar a Emissora a manifestar-se favoravelmente ao vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora deverá assim manifestar-se, o que acarretará o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, sendo certo que em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, a não instalação da referida assembleia geral, em segunda convocação, a ausência de quórum para deliberação ou não manifestação dos Titulares de CRI, o vencimento antecipado das Debêntures não deverá ser declarado.
     1. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.26.3 da Escritura de Emissão de Debêntures:

inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures prevista na Escritura de Emissão na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

transferência pela Devedora, por qualquer forma, cessão ou promessa de cessão a terceiros, dos direitos e obrigações adquiridos ou assumidos nos documentos relativos às Debêntures, exceto:

se previamente autorizado por Titulares de CRI representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI emCirculação; ou

se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento, nos termos permitidos pelo inciso VI abaixo;

liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante, exceto:

no caso da Devedora, se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento, nos termos permitidos pelo inciso VI abaixo; ou

no caso de qualquer Controlada Relevante, se em decorrência (i) de uma operação societária que resulte na sucessão, pela Devedora, de tal Controlada Relevante, ou (ii) de uma operação societária em que a sociedade resultante seja Controlada pela Devedora; ou

da CETIP Lux S.à.r.l;

(a) decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante; (b) pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou por qualquer Controlada Relevante; (c) pedido de falência da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

transformação da forma societária da Devedora de sociedade por ações para qualquer outro tipo societário, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

cisão, fusão, incorporação (no qual referida sociedade é a incorporada) ou incorporação de ações da Devedora, exceto:

1. se previamente autorizado por Titulares de CRI representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação;
2. exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Devedora, se tiver sido assegurado aos Titulares de CRI, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures correspondentes aos referidos CRI, mediante o pagamento (i) com relação aos CRI DI, do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração DI, calculada *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI DI ou da Data de Pagamento de Remuneração DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e (ii) com relação aos CRI IPCA, do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração IPCA, calculada *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou da Data de Pagamento de Remuneração IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sendo certo que o pagamento será efetivado pela Devedora à Emissora, em relação às Debêntures correspondentes aos CRI cujos titulares desejarem o resgate no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de manifestação da Emissora, conforme orientação dos Titulares de CRI. O procedimento previsto para Resgate Antecipado dos CRI deverá ser aqui observado; ou
3. se a referida operação decorrer de determinação legal ou ato de autoridade governamental.

redução de capital social da Devedora, exceto:

1. para a absorção de prejuízos; ou
2. se a redução ou o conjunto de reduções realizadas a partir da presente data corresponderem em valor agregado a percentual inferior a [•]% ([•]) do patrimônio líquido da Companhia, apurado conforme a última Demonstração Financeira Consolidada Revisada da Companhia em relação à data da redução de capital e desde que na data de cada redução a Companhia esteja adimplente com todas as suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão;

vencimento antecipado de qualquer Obrigação Financeira da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a US$100.000.000,00 (cem milhões de dólares dos Estados Unidos da América), ou seu equivalente em outras moedas;

se as obrigações de pagamento da Devedora previstas na Escritura de Emissão deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Devedora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;

contratação, pela Devedora, de qualquer (i) operação de venda ou transferência de qualquer bem ou ativo da Devedora que represente, de forma individual ou agregada, no mínimo, 10% (dez por cento) dos ativos totais da Devedora com base nas então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, ou (ii) operação de arrendamento referente a qualquer bem ou ativo da Devedora que represente, de forma individual ou agregada, no mínimo, 10% (dez por cento) dos ativos totais da Devedora com base nas então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora e que tenha sido ou venha a ser alienado ou transferido pela Devedora a terceiros, em qualquer hipótese, exceto se (a) não for vedado à Devedora constituir, nos termos da Escritura de Emissão, Restrições sobre tais bens ou ativos, ou (b) os recursos oriundos da referida operação sejam em valor equivalente a, no mínimo, o valor de mercado dos bens ou ativos objeto de tal operação (conforme apurado de boa-fé pela Devedora) e a Devedora aplique a totalidade dos recursos oriundos de tal operação, em até 360 (trezentos e sessenta) dias da contratação de tal operação, (1) no resgate proporcional de Obrigações Financeiras; (2) na amortização ou resgate proporcional das Debêntures; ou (3) na aquisição, construção, desenvolvimento, expansão ou melhoria de qualquer outro bem ou ativo comparável aos bens ou ativos objeto de tal operação, observado que o disposto neste inciso X não se aplica a operações entre a Devedora e suas Controladas;

invalidade, nulidade ou inexequibilidade da Escritura de Emissão, conforme decisão judicial não revertida em 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de sua publicação;

questionamento judicial, pela Devedora, por qualquer Controlada e/ou por qualquer de suas Controladoras, visando anular, cancelar ou repudiar a Escritura de Emissão;

pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros (exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações), caso a Devedora esteja em mora em qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão; ou

desapropriação, confisco, arresto, sequestro, penhora ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental ou judiciária com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar, confiscar ou de qualquer modo adquirir, em qualquer caso, compulsoriamente, a totalidade ou parte substancial dos ativos da Devedora ou que resulte na perda da propriedade ou posse direta da totalidade ou parte substancial dos ativos da Devedora, em qualquer caso deste inciso, desde que tal desapropriação, confisco, arresto, sequestro, penhora ou outra medida afete comprovadamente e de forma substancial, negativa e adversa, a capacidade de pagamento, pela Devedora, de suas obrigações relativas à emissão das Debêntures e às Debêntures. Para os fins deste inciso, "parte substancial dos ativos da Devedora" deverá ser entendido como os ativos de propriedade da Devedora que representem, de forma individual ou agregada, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos ativos totais da Devedora com base nas então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora.

* + 1. Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.26.4 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 7.3 acima, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento:

inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão (exceto aquelas referidas na alínea II abaixo), não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento (observados eventuais prazos de cura específicos previstos na Escritura de Emissão, conforme aplicável);

inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação prevista nas alíneas V, VII (exceto pelos itens (a) ou (d)), X ou XI da Cláusula 9.1 da Escritura de Emissão de Debêntures que possa causar um Efeito Adverso Relevante, desde que não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Cláusula 11.1 da Escritura de Emissão de Debêntures é, na data em que foi prestada, (i) falsa ou enganosa, e prestada de forma dolosa, ou (ii) em qualquer aspecto relevante, incorreta ou incompleta;

inadimplemento, pela Devedora e/ou por qualquer Controlada Relevante, de qualquer Obrigação Financeira em valor, individual ou agregado, igual ou superior a US$100.000.000,00 (cem milhões de dólares dos Estados Unidos da América), ou seu equivalente em outras moedas, observados os eventuais prazos de cura contratados ou negociados;

protesto de títulos contra a Devedora e/ou qualquer Controlada Relevante em valor, individual ou agregado, igual ou superior a US$100.000.000,00 (cem milhões de dólares dos Estados Unidos da América), ou seu equivalente em outras moedas, exceto se tiver sido validamente comprovado ao Agente Fiduciário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação de protesto que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (b) o protesto foi sustado ou cancelado; (c) o protesto tiver sua exigibilidade suspensa por decisão judicial; ou (d) foram prestadas e aceitas garantias em juízo;

a constituição, pela Devedora e/ou qualquer de suas Controladas, de quaisquer Restrições sobre qualquer bem ou ativo de sua respectiva propriedade que represente, de forma individual ou agregada, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos ativos totais consolidados da Devedora, na Data de Emissão, para garantir qualquer Obrigação Financeira, exceto (1) Restrições que decorram de leis, decretos ou regulamentos com relação a qualquer Obrigação Financeira da Devedora ou da respectiva Controlada, e que sejam incorridas no curso normal dos negócios da Devedora ou da respectiva Controlada ou que estejam sendo contestadas de boa-fé pelos meios apropriados e para as quais tenha sido constituída provisão apropriada, se requerida pelas práticas contábeis geralmente aceitas no Brasil; (2) Restrições impostas por lei ou por qualquer autoridade governamental por tributos, taxas ou contribuições que não estejam vencidos por mais de 60 (sessenta) dias ou que estejam sendo contestadas de boa-fé pelos meios apropriados e para as quais tenha sido constituída provisão apropriada, se requerida pelas práticas contábeis geralmente aceitas no Brasil; (3) Restrições impostas pela legislação trabalhista ou da seguridade social; (4) com relação a qualquer subsidiária integral da Devedora, Restrições em benefício da Devedora em garantia de Obrigações Financeiras de tal subsidiária integral devidas à Devedora e, no caso da Devedora, Restrições em benefício de qualquer subsidiária integral da Devedora em garantia de Obrigações Financeiras da Devedora devidas a tal subsidiária integral; (5) Restrições em garantia de Obrigações Financeiras da Devedora incorridas ou assumidas pela Devedora para financiar ou refinanciar a aquisição dos bens ou ativos objeto tais Restrições tenham recaído; (6) Restrições constituídas em garantia de concorrências, ofertas, leilões, licitações, contratos, contratos governamentais, cartas de crédito, cartas de intenção, arrendamentos ou locações dos quais a Devedora seja parte; (7) Restrições decorrentes de decisões judiciais relativas a decisões que não constituam um Evento de Inadimplemento; (8) Restrições para garantir Obrigações Financeiras assumidas no âmbito das linhas de crédito para as câmaras de compensação (*clearings*) da Devedora; (9) Restrições relacionadas às operações da Devedora ou de suas Controladas relativas a suas atividades de compensação ou liquidação; (10) Restrições existentes nesta data; (11) Restrições em favor da Devedora ou de suas Controladas; (12) Restrições relativas a cessão de direitos creditórios por valor justo; (13) Restrições em garantia de Obrigações Financeiras incorridas pela Devedora e cujos recursos sejam aplicados na amortização ou resgate das Debêntures; (14) Restrições em garantia de obrigações decorrentes de contratos de derivativos celebrados com a finalidade de proteção (*hedge*); (15) Restrições no curso normal dos negócios da Devedora ou Controladas em decorrência da remuneração dos empregados, seguro desemprego e outros tipos de previdências sociais, ou para segurar o cumprimento de obrigações estatutárias e obrigações legais de garantia; (16) Restrições em garantia do pagamento de obrigações aduaneiras em relação à importação de bens, desde que tais bens sejam relacionados ao curso normal das atividades da Devedora; (17) Restrições sobre licenças sobre patentes, direitos autorais, marcas e outros direitos de propriedade intelectual concedidos no curso normal dos negócios; (18) Restrições em garantia do pagamento da totalidade ou de parte do preço de compra (ou custo de construção, de melhoria ou despesas relacionadas) de ativos ou bens adquiridos, construídos ou melhorados, desde que constituídos sobre referidos ativos ou bens adquiridos, construídos ou melhorados; (19) Restrições em garantia de Obrigações Financeiras assumidas junto a, direta ou indiretamente, (x) o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES (inclusive Obrigações Financeiras contratadas com a Financiadora de Estudos e Projetos – FINEP), o qualquer outro banco de desenvolvimento do governo brasileiro ou agência de crédito (incluindo, mas não se limitando a, o Banco da Amazônia S.A – BASA e o Banco do Nordeste S.A. – BNB), ou (y) qualquer banco de desenvolvimento ou agência governamental internacional ou multilateral, banco de financiamento à exportação e importação ou seguradora oficial de crédito à exportação e importação; (20) Restrições que não sejam de outra forma vedadas nos termos da Escritura de Emissão; ou (21) quaisquer prorrogações, aditamentos ou renovações de qualquer das Restrições acima referidas;

inadimplemento, pela Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante, de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a US$100.000.000,00 (cem milhões de dólares dos Estados Unidos da América), ou seu equivalente em outras moedas, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

concessão, pela Devedora e/ou por qualquer Controlada, de mútuos a terceiros, desde que esses terceiros não integrem o grupo econômico da Devedora, e exceto por adiantamentos a sócios, acionistas, empregados e outros colaboradores que não excedam um saldo devedor em valor equivalente, individual ou agregado, igual ou superior a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais);

alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto em seu estatuto social, que modifique a atividade principal praticada pela Devedora de forma relevante;

caso a Devedora deixe de ser uma companhia aberta e/ou ter seu balanço e suas demonstrações financeiras auditadas por Auditor Independente;

caso a Devedora deixe de manter, e deixe de fazer com que suas Controladas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, cuja ausência possa causar um Efeito Adverso Relevante, exceto por aquelas que estejam tempestivamente em processo de renovação nos termos da legislação aplicável; ou

aplicação dos recursos líquidos oriundos da Emissão em destinação diversa da descrita na Cláusula 4.14 acima.

* + 1. A ocorrência de qualquer um dos Eventos Inadimplemento descritos nas Cláusulas 7.3.1 e 7.3.2 acima deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário, no prazo de até [2 (dois) Dias Úteis] contados da data em que tomar ciência da sua ocorrência.
    2. O descumprimento do dever de informar, pela Devedora, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão e/ou neste Termo de Securitização, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI.
    3. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora realizará o Resgate Antecipado dos CRI, mediante o pagamento do respectivo Preço de Resgate dos CRI, não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme aplicável, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento dos valores decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 8.26.8 da Escritura de Emissão de Debêntures.
    4. O resgate decorrente do vencimento antecipado das Debêntures deverá ocorrer em relação à totalidade das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, sendo vedado o resgate parcial ou de apenas uma série.
  1. *Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.* A Emissora deverá, obrigatoriamente, de forma irrevogável e irretratável, a qualquer momento a partir da Primeira Data de Integralização, realizar uma oferta de resgate antecipado dos CRI, caso a Devedora realize uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, de uma ou de ambas as séries das Debêntures, nos termos das Cláusulas 8.19 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"). A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures e será operacionalizada na forma descrita abaixo.
     1. A Emissora deverá comunicar todos os Titulares de CRI DI e/ou todos os Titulares de CRI IPCA, conforme o caso, por meio de anúncio, a ser divulgado nos Jornais de Publicação, e/ou por meio de carta, a ser enviada eletronicamente aos Titulares de CRI DI e/ou aos Titulares de CRI IPCA, conforme o caso ("Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverão ser os mesmos termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, contendo, no mínimo: (a) se a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será relativa à totalidade ou a parte dos CRI e se abrangerá todas as séries ou determinada série a ser especificada; (b) caso a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI se refira a parte dos CRI, a quantidade de CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, incluindo a quantidade correspondente a cada série a ser resgatada, conforme o caso; (c) se a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (e, consequentemente, a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures) estará condicionada à adesão desta por Titulares de CRI representando determinada quantidade mínima de CRI; (d) o prêmio de resgate antecipado, que caso exista não poderá ser negativo; (e) a forma e o prazo de manifestação, com cópia ao Agente Fiduciário [e à Companhia], pelos Titulares de CRI que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observado que o silêncio do Titular de CRI quanto à adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não será considerado uma adesão por tal Titular de CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (f) a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento dos CRI indicados por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que será a mesma para todos os CRI indicados por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e que deverá ocorrer em até [2 (dois) Dias Úteis] seguintes ao do recebimento dos recursos pela Emissora no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, sob pena de liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos neste Termo de Securitização; e (g) demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos Titulares de CRI e à operacionalização do resgate antecipado dos CRI indicados por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.
     2. A Emissora deverá (i) na respectiva data de término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, informar ao Agente Fiduciário e à Devedora a quantidade de CRI cujo titular tenha aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observado o disposto na Cláusula 8.19.3 da Escritura de Emissão de Debêntures e se as condições estabelecidas para o resgate, caso existentes, foram atendidas; e (ii) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado comunicar, por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3 – Segmento CETIP UTVM, informando a respectiva data do resgate antecipado. O resgate antecipado, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3 – Segmento CETIP UTVM, sendo todos os procedimentos de aceitação, validação dos investidores realizados fora do âmbito da B3 – Segmento CETIP UTVM.
     3. O valor a ser pago pela Emissora a título de resgate antecipado dos CRI DI será o Preço de Resgate dos CRI DI e a título de resgate antecipado dos CRI IPCA será o Preço de Resgate dos CRI IPCA, observado eventual prêmio de resgate antecipado, que caso exista não poderá ser negativo.
     4. Caso a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures se refira a parte das Debêntures, e a quantidade de CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures, que tenham sido indicados em adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e, consequentemente, à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, seja maior do que a quantidade à qual a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures foi originalmente direcionada, então o resgate antecipado será realizado mediante sorteio, coordenado pelo Agente Fiduciário, sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Titulares de CRI, qualificação, sorteio, apuração, rateio e validação da quantidade de CRI e, consequentemente, de Debêntures a serem resgatadas antecipadamente serão realizadas fora do âmbito da B3 – Segmento CETIP UTVM. Os Titulares de CRI sorteados serão informados pela Devedora, com cópia para o Agente Fiduciário e para a Emissora, por escrito, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de resgate sobre o resultado do sorteio.
  2. *Amortização Extraordinária dos CRI decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures*. A Emissora deverá realizar a amortização parcial extraordinária (i) sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da totalidade dos CRI DI, mediante o pagamento de parcela do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI objeto da respectiva amortização extraordinária facultativa, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração DI, calculada *pro* *rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI DI ou da Data de Pagamento de Remuneração DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Preço de Amortização Extraordinária dos CRI DI"), acrescido do prêmio previsto na Cláusula 7.5.2, inciso I, abaixo; e/ou (ii) sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado da totalidade dos CRI IPCA, mediante o pagamento de parcela do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA objeto da respectiva amortização extraordinária facultativa, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração IPCA, calculada *pro* *rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou da Data de Pagamento de Remuneração IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Preço de Amortização Extraordinária dos CRI IPCA" e, quando em conjunto com o Preço de Amortização Extraordinária dos CRI DI, "Preço de Amortização Extraordinária dos CRI"), acrescido do prêmio previsto na Cláusula 7.5.2, inciso II, abaixo ("Amortização Extraordinária dos CRI").
     1. A Devedora poderá, observados os termos e condições estabelecidos nas Cláusulas 8.18 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, realizar, a qualquer tempo a partir, inclusive, de [•] de [•] de 2022, amortizações parciais extraordinárias facultativas (i) sobre o saldo do valor nominal unitário da totalidade das Debêntures DI, mediante o pagamento de parcela do saldo do valor nominal unitário das Debêntures DI objeto da respectiva amortização extraordinária facultativa, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor nominal unitário das Debêntures DI, acrescido da remuneração das Debêntures DI, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira data de integralização das Debêntures DI ou da data de pagamento de remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido do prêmio previsto na Cláusula 8.18.1, inciso I, da Escritura de Emissão de Debêntures; e/ou (ii) sobre o saldo do valor nominal unitário atualizado da totalidade das Debêntures IPCA, mediante o pagamento de parcela do saldo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA objeto da respectiva amortização extraordinária facultativa, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da remuneração das Debêntures IPCA, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira data de integralização das Debêntures IPCA ou da data de pagamento de remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido do prêmio previsto na Cláusula 8.18.1, inciso II, da Escritura de Emissão de Debêntures.
     2. A Amortização Extraordinária dos CRI decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures somente poderá ocorrer mediante o pagamento, pela Emissora, de um prêmio:

em relação aos CRI DI, calculado conforme fórmula prevista abaixo:

[•]

em relação aos CRI IPCA, calculado conforme fórmula prevista abaixo:

[•]

* + 1. A Emissora utilizará os recursos decorrentes do pagamento dos valores devidos pela Devedora, em razão da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, de uma ou de ambas as séries, conforme o caso e se aplicável, para o pagamento, aos Titulares de CRI, de uma ou de ambas as séries, conforme o caso, do respectivo Preço de Amortização Extraordinária, em razão da Amortização Extraordinária dos CRI, em até [2 (dois) Dias Úteis] seguintes ao do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos neste Termo de Securitização.
    2. Os pagamentos a que se refere a Cláusula 7.5.3 acima, serão realizados sob acompanhamento do Agente Fiduciário de forma *pro rata* entre todos os Titulares de CRI, de uma ou de ambas as séries, e alcançarão, indistintamente, todos os CRI, de uma ou de ambas as séries, conforme o caso, por meio de procedimento adotado pela B3 – Segmento CETIP UTVM, para os ativos custodiados eletronicamente na B3 – Segmento CETIP UTVM.
    3. A Emissora comunicará os Titulares de CRI, de uma ou de ambas as séries, sobre a Amortização Extraordinária dos CRI, de uma ou de ambas as séries, por meio de publicação de comunicado ou por meio de envio individual, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva realização do pagamento antecipado, informando: (i) a data da Amortização Extraordinária dos CRI; (ii) o percentual do Valor Nominal Unitário dos CRI DI e/ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA que será amortizado; (iii) o Preço de Amortização Extraordinária dos CRI e seu respectivo prêmio, se aplicável; e (iv) quaisquer outras informações que a Emissora entenda necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária dos CRI, sendo certo que a operacionalização da Amortização Extraordinária dos CRI, sendo certo que tal operacionalização será realizada através da B3 – Segmento CETIP UTVM, com a anuência do Agente Fiduciário.
    4. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, de uma ou de ambas as séries, a Emissora elaborará e disponibilizará à B3 – Segmento CETIP UTVM, via sistema, o valor da Amortização Extraordinária dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis antes da data do evento de Amortização Extraordinária dos CRI. Ainda, a Emissora deverá disponibilizar no ambiente da B3 – Segmento CETIP UTVM uma nova tabela de pagamentos dos CRI DI e/ou dos CRI IPCA, recalculando o Valor Nominal Unitário dos CRI DI e/ou o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, se necessário os percentuais de amortização das parcelas futuras, mas sem alteração do número de amortizações e vencimento final, correspondente às alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos CRI DI e/ou dos CRI IPCA.

1. Regimes Fiduciários
   1. *Regimes Fiduciários*. Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, (i) Regime Fiduciário DI sobre os Créditos Imobiliários DI representados pela CCI DI e a Conta do Patrimônio Separado DI, constituindo referidos Créditos Imobiliários DI lastro para a presente Emissão dos CRI DI; e (ii) Regime Fiduciário IPCA sobre os Créditos Imobiliários IPCA representados pela CCI IPCA e a Conta do Patrimônio Separado IPCA, constituindo referidos Créditos Imobiliários IPCA lastro para a presente Emissão dos CRI IPCA. Os Regimes Fiduciários serão registrados na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.
   2. *Segregação*. Os Créditos Imobiliários permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.
   3. *Credores da Emissora*. Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, os Créditos Imobiliários 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.
   4. A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter os Patrimônios Separados isentos de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Emissora, sendo que nesta previsão não estão incluídos atos, prejuízos e acontecimentos decorrentes desta Emissão e de outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, conforme venha a ser exigido por força da previsão estabelecida no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, dos Patrimônios Separados como responsáveis pelo pagamento de tais contingências; e/ou (ii) ressarcir os Patrimônios Separados de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído dos Patrimônios Separados por força de tais contingências, mantendo, assim, o fluxo do CRI inalterado.
   5. *Administração dos Patrimônios Separados*. A Emissora administrará ordinariamente os Patrimônios Separados, 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 independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei 9.514.
   6. *Insolvência*. A insolvência da Emissora não afetará os Patrimônios Separados aqui constituídos, nos termos do artigo 15, parágrafo único, da Lei 9.514.
   7. *Responsabilidade*. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência dos Patrimônios Separados em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária, desvio de finalidade dos Patrimônios Separados, ou, ainda, na hipótese prevista na Cláusula 8.3.1 acima.

## Transferência da Administração e Liquidação dos Patrimônios Separados

* 1. *Transferência*. Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 9.2 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração dos Patrimônios Separados, ou promover a liquidação dos Patrimônios Separados na hipótese em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI, realizada em conjunto, venha a deliberar sobre tal liquidação.
  2. *Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados*. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração dos Patrimônios Separados pelo Agente Fiduciário, para liquidá-los ou não conforme Cláusula 9.1 acima (cada um, um "Evento de Liquidação dos Patrimônios Separados"):

1. pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
2. pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei n.º 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
3. decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou
4. inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, após ter recebido os recursos correspondentes da Devedora, desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do respectivo inadimplemento ou mora, observadas as Cláusulas 7.1.1, 7.4.1 e 7.5.3 acima.
   * 1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil.
     2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata a Cláusula 9.2 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 de CRI para deliberar sobre a liquidação ou não dos Patrimônios Separados. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 14 da Lei 9.514.
   1. *Deliberação Relativa aos Patrimônios Separados*. A Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação dos Patrimônios Separados, ou pela continuidade de sua administração por uma nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira, sendo que as despesas referentes à transferência dos Patrimônios Separados para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários deverão ser arcadas pelos Titulares de CRI, conforme for definido na Assembleia Geral.
      1. Na hipótese de a Assembleia Geral deliberar pela liquidação dos Patrimônios Separados, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre (i) o novo administrador dos Patrimônios Separados e as regras para sua administração; ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação dos Patrimônios Separados, observado que o referido administrador ou liquidante deverão, necessariamente, possuir reputação ilibada e comprovada experiência para os fins previstos nesta Cláusula 9.3.1.
      2. Até que seja nomeado novo administrador dos Patrimônios Separados, conforme o caso, caberá ao Agente Fiduciário (i) administrar as CCI e respectivos Créditos Imobiliários que integravam os Patrimônios Separados, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização das CCI e respectivos Créditos Imobiliários, e (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos.
   2. *Extinção dos Regimes Fiduciários*. Quando os Patrimônios Separados forem liquidados, ficarão extintos os Regimes Fiduciários aqui instituídos.
   3. *Forma de Liquidação dos Patrimônios Separados*. A liquidação dos Patrimônios Separados será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI e dos eventuais recursos das Contas dos Patrimônios Separados integrantes dos Patrimônios Separados ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, e os eventuais recursos das Contas dos Patrimônios Separados que integram os Patrimônios Separados; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, e dos eventuais recursos das Contas dos Patrimônios Separados que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir, em dação em pagamento, os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, e os eventuais recursos das Contas dos Patrimônios Separados eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.
      1. Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso, os bens e direitos pertencentes aos Patrimônios Separados, resultado da satisfação dos procedimentos e execução dos direitos, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação dos Patrimônios Separados, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes dos Patrimônios Separados dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação dos Regimes Fiduciários.
   4. Os Titulares de CRI têm ciência de que, no caso de Resgate Antecipado dos CRI, e de liquidação dos Patrimônios Separados, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Geral; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes aos Patrimônios Separados; e (iii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação dos Patrimônios Separados.
      1. No caso de Resgate Antecipado dos CRI, os bens, direitos e garantias pertencentes aos Patrimônios Separados, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação dos Patrimônios Separados, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes dos Patrimônios Separados dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação dos Patrimônios Separados.

## Despesas e Fundos de Despesas

* 1. As despesas abaixo listadas (em conjunto, as "Despesas") serão arcadas da seguinte forma: (i) os valores referentes às Despesas *flat*, conforme descritas no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures, serão retidos pela Emissora quando do pagamento da Preço de Integralização das Debêntures, na primeira data de integralização das Debêntures, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos dos Fundos de Despesa a serem constituídos para os CRI nas Contas dos Patrimônios Separados, nos termos da Cláusula 10.2 abaixo, sendo certo que o pagamento de tais Despesas pela Emissora deverá ser devidamente comprovado mediante envio dos comprovantes de pagamento à Devedora em até [•] ([•]) Dias Úteis do referido pagamento, observada a Cláusula 10.5 abaixo

* + 1. *remuneração do Escriturador*. [•];
    2. *remuneração da Agência de Classificação de Risco dos CRI*. [•];
    3. *remuneração da Emissora*. [•];
    4. *remuneração da Instituição Custodiante*. [•]; e
    5. *remuneração do Agente Fiduciário*.
       1. O Agente Fiduciário receberá como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, parcelas semestrais no valor de R$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data da Primeira Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura deste Termo, e as demais, no dia 15 (quinze) dos semestres subsequentes.
       2. O Agente Fiduciário receberá como remuneração pela verificação dos Custos e Despesas Reembolso os valores abaixo descritos, sendo a devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data da Primeira Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura deste Termo
          1. Verificação de notas fiscais (digitalizadas):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **faixa** | **DE** | **A** | **R$** |
| 1 | 1 | 500 | 0,00 |
| 2 | 501 | 1500 | 4,00 |
| 3 | 1501 | 3500 | 6,00 |
| 4 | 3501 | 5500 | 8,00 |
| 5 | 5501 | 7500 | 10,00 |
| 6 | 7501 | para cima | 12,00 |
| \* Os valores serão aplicados em cada NF verificada | | | |

* + - * 1. Verificação de notas fiscais (XML):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **faixa** | **DE** | **A** | **R$** |
| 1 | 1 | Para cima | 2,00 |
| \* Os valores serão aplicados em cada NF verificada | | | |

* + - 1. A remuneração definida no item (a) continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI arcarão com sua remuneração, ressalvado seu direito de num segundo momento se reembolsarem com a Gramado Parks após a realização do Patrimônio Separado.
      2. A remuneração não inclui as despesas com publicações, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente, por escrito.
      3. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die, adotando-se, ainda, o índice que vier a substituir esse índice em caso de não divulgação, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die, se necessário.
      4. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas “pro-rata die”, se necessário.
      5. As parcelas serão acrescidas de (i) ISS; (ii) PIS; (iii) COFINS; (iv) CSLL; e (v) IR, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
    1. [remuneração devida aos Coordenadores, nos termos previstos no Contrato de Distribuição;]
    2. as despesas com os demais prestadores de serviço, tais como a B3 – Segmento CETIP UTVM;
    3. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
    4. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;
    5. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes dos Patrimônios Separados dos CRI;

* + 1. emolumentos e demais despesas de da ANBIMA, da B3 – Segmento CETIP UTVM ou perante juntas comerciais relativos às Debêntures, às CCI, aos CRI e à Oferta;
    2. custos relacionados às assembleias gerais que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões da Devedora;

* + 1. despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração dos Patrimônios Separados dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (vii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e dos Patrimônios Separados dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;
    2. as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Debenturista ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado;

* + 1. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Debenturista, exclusivamente com relação à emissão dos CRI, e/ou aos Patrimônios Separados dos CRI e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Debenturista, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e
    2. remuneração do auditor independente contratado para realizar a auditoria dos Patrimônios Separados dos CRI.
  1. A Emissora descontará do Preço de Integralização das Debêntures um montante para constituição de fundos de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, sendo que (i) para os CRI DI, será constituído e mantido na Conta do Patrimônio Separado DI, um fundo de despesas ("Fundo de Despesas DI"); e (ii) para os CRI IPCA, será constituído e mantido na Conta do Patrimônio Separado IPCA, um fundo de despesas ("Fundo de Despesas IPCA" e, quando em conjunto com o Fundo de Despesas DI, os "Fundos de Despesas"). O valor total agregado dos Fundos de Despesas será de R$[•] ([•]), distribuído na mesma proporção entre os Fundos de Despesas, qual seja, R$[•] ([•]) por fundo ("Valor Inicial dos Fundos de Despesas"), observado o valor mínimo dos Fundos de Despesas de R$[•] ([•]) por fundo ("Valor Mínimo por Fundo de Despesas") durante toda a vigência dos CRI. ***[Nota PG: Favor confirmar existência de fundo de despesa.]***
     1. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição dos Fundos de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.
     2. Sempre que não for possível identificar se uma Despesa se refere ao Fundo de Despesas DI ou ao Fundo de Despesas IPCA, tais despesas serão divididas igualmente entre os referidos Fundos de Despesas, independentemente do saldo devedor dos CRI DI ou dos CRI IPCA.
     3. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos dos Fundos de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo por Fundo de Despesas, a Emissora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição. Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora deverá, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor os Fundos de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes nos Fundos de Despesas após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial dos Fundos de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para as respectivas Contas dos Patrimônio Separados.
     4. Os recursos dos Fundos de Despesas estarão abrangidos pelos respectivos Regimes Fiduciários instituídos pela Emissora e integrarão os Patrimônios Separados.
     5. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.2 acima, caso os recursos existentes nos Fundos de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes dos Patrimônios Separados e reembolsados pela Devedora, nos termos da Cláusula 10.2.6 abaixo.
     6. As Despesas que, nos termos da Cláusulas 10.2.5 acima, sejam pagas pela Emissora, com os recursos dos Patrimônios Separados, serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.
     7. Caso os recursos dos Patrimônios Separados não sejam suficientes para arcar com as despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços acima, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 10.3 abaixo, ou somente se (i) a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 10.3 abaixo, e (ii) os recursos dos Patrimônios Separados não sejam suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços acima, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos nos Patrimônios Separados.
     8. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.2.6 acima, na hipótese da Cláusula 10.2.7 acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral convocada com este fim, nos termos da Cláusula 15.4 abaixo, deverão deliberar sobre o aporte de recursos observado que, caso concordem com o mesmo, possuirão o direito de regresso contra a Devedora. As despesas que eventualmente não tenham sido quitados na forma desta Cláusula 10.2.8 serão acrescidos à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.
     9. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos nos Patrimônios Separados, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.
  2. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).
  3. Caso a Devedora venha a arcar com quaisquer despesas ou custos incorridos por motivo imputável à Emissora a título de dolo ou culpa grave, a Emissora obriga-se a ressarcir a Devedora pelos valores por ela pagos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio dos comprovantes de pagamentos à Emissora.
  4. Para as Despesas mencionadas acima que, individualmente, venham a superar o valor de R$[•] ([•]), será necessária a aprovação prévia e por escrito (ainda que de forma eletrônica) da Devedora, observado (i) que as despesas ordinárias de remuneração dos prestadores de serviço, nos valores indicados nos incisos I a V da Cláusula 10.1 acima, encontram-se desde já autorizadas e, portanto, não estão sujeitas à aprovação prévia de que trata esta Cláusula, e (ii) em caso de inadimplemento da Devedora, as despesas para eventual defesa dos interesses da Emissora e dos Titulares de CRI independerão de aprovação prévia da Devedora. Fica desde já certo que, em caso de aprovação prévia, caso a Devedora não se manifeste no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da solicitação, considerar-se-á aprovada a referida despesa.

## Fatores de Riscos

[*a serem incluídos*]

## Prestadores de Serviços

* 1. *Agência de Classificação de Risco*. A Emissão dos CRI foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, não podendo tal serviço ser interrompido, devendo tal classificação ser atualizada [trimestralmente], às expensas da Devedora. A Agência de Classificação de Risco fará jus a uma remuneração prevista na Cláusula 10.1, inciso II, acima.
  2. *Agente Fiduciário*. O Agente Fiduciário foi contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, para realizar serviços de agente fiduciário e representante dos Titulares de CRI, cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 14.3 deste Termo de Securitização, sem prejuízo de outros previstos na Instrução CVM 583, Lei 9.514 e demais legislações aplicáveis. A nomeação do Agente Fiduciário e sua aceitação para o exercício da função constam da Cláusula 14.1 deste Termo de Securitização. O Agente Fiduciário fará jus a remuneração descrita na Cláusula 10.1, inciso V, acima.
  3. *Escriturador.* O Escriturador foi contratado pela Emissora para realizar os serviços de escrituração dos CRI. O Escriturador fará jus a remuneração descrita na Cláusula 10.1, inciso I, acima.
  4. *Instituição Custodiante*. A Instituição Custodiante foi contratada pela Emissora, às expensas da Devedora, nos termos da Cláusula 3.6 acima, para (i) fazer a custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI; e (ii) diligenciar para que o registro das CCI seja atualizada, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI. A Instituição Custodiante fará jus a remuneração descrita na Cláusula 10.1, inciso IV, acima.
  5. *Procedimento de Substituição dos Prestadores de Serviços*. Os prestadores de serviços somente poderão ser substituídos com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário previstos na Cláusula 14.5 abaixo.

## Declarações e Obrigações da Emissora

* 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, categoria "B" perante a CVM, 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. conhece e está em consonância com todas as disposições da Legislação Anticorrupção e, em particular, declara individualmente, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e/ou crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com a Legislação Anticorrupção;
     7. não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
     8. não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
     9. este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.
     10. A Emissora compromete-se a notificar em até 1 (um) Dia Útil da data em que tomar conhecimento, o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.
  2. *Obrigações da Emissora*. A Emissora obriga-se a (i) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação nos Jornais de Publicação (observado o disposto na Cláusula 17.1 abaixo), assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, e (ii) enviar ao Agente Fiduciário, até a primeira Data de Integralização dos CRI, cópia do livro de registro de debêntures da Companhia, a fim de comprovar que a Emissora é a atual titular das Debêntures, bem como dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.
  3. *Obrigações Adicionais da Emissora*. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. O referido relatório mensal deverá incluir: (i) data de emissão dos CRI; (ii) saldo devedor dos CRI DI e dos CRI IPCA; (iii) data de vencimento final dos CRI DI e dos CRI IPCA; (iv) valor pago aos Titulares de CRI no mês; (v) valor recebido da Devedora; e (vi) saldo devedor dos Créditos Imobiliários DI e dos Créditos Imobiliários IPCA.
  4. *Informações*. A Emissora fornecerá aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

* 1. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 583, 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.

## Agente Fiduciário

* 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, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 10.1, inciso V, acima.
  2. *Declarações do Agente Fiduciário*. Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;

não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM 583;

sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o parágrafo 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;

estar 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;

ter verificado a legalidade e a ausência de vícios na operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no presente Termo;

assegurar durante todo o prazo de sua atuação, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Instrução CVM 583, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI; e

que conhece e está em consonância com todas as disposições da Legislação Anticorrupção e, em particular, declara individualmente, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e/ou crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com a Legislação Anticorrupção.

* 1. *Atribuições do Agente Fiduciário*. Sem prejuízo das disposições da Instrução CVM 583, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

1. exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
2. proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
3. renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição;
4. conservar em boa guarda, toda documentação relativa ao exercício de suas funções;
5. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
6. diligenciar junto a Emissora para que este Termo de Securitização seja registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
7. acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
8. acompanhar a atuação da Emissora na administração dos Patrimônios Separados por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
9. opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
10. solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de fazenda pública, cartórios de protesto, varas do trabalho, procuradoria da fazenda pública ou outros órgãos pertinentes, onde se situe a sede da Emissora ou da Devedora;
11. solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou dos Patrimônios Separados;
12. convocar, quando necessário, a respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma prevista neste Termo;
13. comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
14. manter atualizados a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3 – Segmento CETIP UTVM e demais prestadores de serviços, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador e a B3 – Segmento CETIP UTVM a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de investidores;
15. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
16. comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, imediatamente, a contar da ciência, pela Emissora, de suas obrigações financeiras previstas neste Termo, incluindo as obrigações relativas as garantias, se aplicável, e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
17. adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários afetados aos Patrimônios Separados, caso a Emissora não o faça;
18. calcular diariamente, em conjunto com a Emissora, o valor unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares de CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website;
19. verificar com a B3 – Segmento CETIP UTVM, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos ao Titulares de CRI, conforme estipulado no presente Termo; e
20. fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 3 (três) dias após satisfeitos os créditos dos beneficiários e extintos os Regimes Fiduciários.
    1. *Remuneração do Agente Fiduciário*. O Agente Fiduciário receberá, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, os valores descritos na Cláusula 10.1, inciso V, acima. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.
       1. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, 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, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.
       2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão dos CRI, ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, antes ou depois da Emissão dos CRI, bem como atendimento à solicitações extraordinárias, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, a tais fatos, incluindo, mas não se limitando, à (a) comentários aos documentos da Emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão dos CRI; (c) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; e (d) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) fluxo e prazos de pagamento e remuneração; (ii) condições relacionadas ao vencimento antecipado, resgate antecipado, precificação do lastro e do CRI; e (iii) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.
       3. A remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, contatos telefônicos e/ou conference call, assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias em geral, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelos Patrimônios Separados, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.
       4. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada em momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.
    2. *Substituição do Agente Fiduciário*. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser substituído, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante deliberação em Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.
       1. A Assembleia Geral destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.
       2. Se a convocação da Assembleia Geral não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 14.5 acima, caberá à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.
       3. Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da Oferta de distribuição dos CRI, em Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim. O disposto na Cláusula 14.5.1 acima aplica-se à Assembleia Geral mencionada nesta Cláusula.
       4. O Agente Fiduciário deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da deliberação da sua substituição, cópia de toda documentação relativa ao exercício de sua função, de forma que a instituição substituta possa cumprir, sem solução de continuidade, com os deveres e as obrigações atribuídos ao Agente Fiduciário neste Termo de Securitização.
    3. *Novo Agente Fiduciário*. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 14.5 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.
    4. *Aditamento ao Termo*. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na Instituição Custodiante e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.
    5. *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 de CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 583 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.
    6. *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.
    7. *Prévia Deliberação*. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral.
    8. *Relacionamento*. Além do relacionamento decorrente: (i) da presente Oferta; (ii) das emissões listadas no Anexo VII deste Termo, nos termos da Cláusula 14.12 abaixo; e (iii) do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de agente fiduciário da presente Emissão.
    9. *Histórico de Emissões*. Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 583, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas e caracterizadas na forma do Anexo VII a este Termo de Securitização.

## Assembleia Geral de Titulares de CRI

* 1. *Assembleia Geral*. As Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares de CRI, de uma ou de ambas as séries, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares de CRI, de uma ou de ambas as séries, serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias serão deliberadas pelos Titulares de CRI, de uma ou de ambas as séries, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula, sendo que as deliberações tomadas pelos Titulares de CRI, de uma ou de ambas as séries, nas referidas assembleias obrigarão a todos os Titulares de CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral.
  2. *Realização das Assembleias*. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, devendo observar o disposto abaixo:

1. quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries dos CRI, quais sejam (a) alterações nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a Valor Nominal Unitário e Remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração; e (b) demais assuntos específicos a cada uma das séries, então a respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI DI ou Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA, conforme o caso, será realizada separadamente, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e
2. quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados na alínea (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a (a) alterações nas cláusulas de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária dos CRI; (b) quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados; (c) alterações nos quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Geral, conforme previstos nesta Cláusula 15; (d) alterações nas obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; (e) alterações nas obrigações do Agente Fiduciário; (f) quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Geral; e (g) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação à ocorrência de hipótese de vencimento antecipado não automático das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização, bem como qualquer alteração nos Eventos de Inadimplemento, então será realizada Assembleia Geral de Titulares de CRI conjunta entre todas as séries, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.
   * 1. Dentro de até 2 (dois) Dias Úteis após a data em que ocorrer qualquer convocação de assembleia geral das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral, conjunta ou de cada uma das séries, de forma a orientar a manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em assembleia geral das Debêntures, nos termos e prazos previstos neste Termo de Securitização.
   1. *Competência para Convocação*. A Assembleia Geral, conjunta ou de cada uma das séries, poderá ser convocada: (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela CVM; (iii) pela Emissora; ou (iv) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série.
   2. *Convocação e Instalação*. A convocação da Assembleia Geral, conjunta ou de cada uma das séries, far-se-á mediante edital publicado por três vezes, nos Jornais de Publicação, com a antecedência de 15 (quinze) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para qualquer convocação subsequente (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo ou na legislação aplicável), sendo que, exceto pelo previsto na Cláusula 9.2.2 acima e se de outra forma especificado neste Termo, se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, [50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, e, em segunda convocação, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série]. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias Gerais seja publicado conjuntamente com o edital da primeira convocação.
   3. *Presidência*. A presidência da Assembleia Geral, conjunta ou de cada uma das séries, caberá: (i) ao representante da Securitizadora; ou (ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.
   4. *Outros Representantes*. A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão, conforme o caso, convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, conjuntas ou de cada uma das séries, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. A Devedora poderá comparecer a todas as Assembleias Gerais, conjuntas ou de cada uma das séries, e terá o direito de se manifestar (mas não de votar) sobre os assuntos nela tratados, se assim solicitado e/ou autorizado pelos Titulares de CRI, não obstante o disposto nas Cláusulas 15.8.1 e 15.8.2 abaixo.
   5. *Representantes do Agente Fiduciário*. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais, conjuntas ou de cada uma das séries, e prestar aos Titulares de CRI ou aos Titulares de CRI da respectiva série as informações que lhe forem solicitadas.
   6. *Deliberações*. Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral, conjunta ou de cada uma das séries, serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, [(i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, em primeira convocação, e (ii) em segunda convocação, os Titulares de CRI que representam 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série presentes à Assembleia Geral,] exceto se de outra forma especificamente previsto neste Termo de Securitização, observado o disposto nas Cláusulas 7.3, 15.8.2 e 15.8.3 deste Termo de Securitização.
      1. Cada Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514, na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas e na Instrução CVM 625, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais.
      2. As deliberações relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis de [90% (noventa por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série]: (i) alteração das disposições desta Cláusula; (ii) alteração de qualquer dos quóruns previstos neste Termo; (iii) alteração da Remuneração; (iv) alteração de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos neste Termo; (v) alteração do prazo de vigência dos CRI; (vi) alteração dos Eventos de Inadimplemento ou dos Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados; (vii) alteração de qualquer dos termos e condições previstos nos Documentos da Operação que estejam relacionados a qualquer um dos demais itens desta Cláusula; (viii) proposta de perdão temporário/renúncia relativo aos Eventos de Inadimplemento, o que não se confunde com o disposto na Cláusula 7.3 acima.
      3. Os pedidos de anuência prévia para os Eventos de Inadimplemento (*waiver*) deverão ser tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem [(i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral, em segunda convocação, sendo que nesta hipótese, o quórum de instalação não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação].
   7. *Validade*. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI ou pelos Titulares de CRI da respectiva série, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas, eficazes e vincularão o Agente Fiduciário e a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares de CRI ou os Titulares de CRI da respectiva série, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral.
   8. *Dispensa de Convocação*. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Titulares de CRI ou todos os Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.
   9. *Dispensa de Assembleia Geral para Alteração do Termo*. Este Termo de Securitização poderá ser aditado sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral para fins do previsto na Cláusula 20.6 abaixo.
      1. Fica a Emissora obrigada a informar os Titulares de CRI e a Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração do Termo nos termos da Cláusula 15.11 acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.
   10. *Envio das Atas de Assembleia à CVM*. As atas lavradas das Assembleias Gerais serão encaminhadas somente à CVM via sistema Empresas.Net, não sendo necessária sua publicação em jornais de grande circulação, desde que a deliberação em Assembleia Geral não seja divergente a esta disposição.
   11. As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis dos Patrimônios Separados, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas somente com a disponibilização do edital de convocação no endereço eletrônico na rede mundial de computadores da Emissora: [•], sem a necessidade de publicação da convocação em jornais.
       1. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Geral.
       2. As demonstrações contábeis dos Patrimônios Separados, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas, caso a Assembleia Geral convocada para deliberar exclusivamente pela aprovação das referidas demonstrações não seja instalada em segunda convocação, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pela Devedora e na sua inadimplência pelos Patrimônios Separados.
       3. Independentemente das formalidades previstas na Cláusula 15.13, a presença da totalidade dos Titulares de CRI na Assembleia Geral supre a falta de convocação.
       4. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término [•] de cada ano.

## Tratamento Tributário

[*a ser incluído*]

## Publicidade

* 1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, deverão ser divulgados mediante publicação nos Jornais de Publicação. As convocações para as respectivas Assembleias Gerais serão realizadas mediante publicação de edital nos Jornais de Publicação. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.
  2. As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

## Registro deste Termo de Securitização

* 1. *Registro*. Uma via original deste Termo de Securitização será entregue para Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei 10.931, para que sejam registrados os Regimes Fiduciários instituídos pelo presente Termo, mencionando os Patrimônios Separados a que os Créditos Imobiliários estão afetados, de forma que a Instituição Custodiante assinará a declaração, conforme modelo constante do Anexo V ao presente Termo.

1. Comunicações
   1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada à Emissora e ao Agente Fiduciário pela Parte que tiver seu endereço alterado.
      1. para a Emissora:

ISEC Securitizadora S.A.

Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 125, Itaim Bibi

CEP 04533-004 – São Paulo, SP

At.: Departamento Gestão e Departamento Jurídico

Tel.: (11) 3320-7474

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

* + 1. para o Agente Fiduciário:

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi

CEP 04534-002 – São Paulo - SP

At.: Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo de Oliveira

Tel.: (11) 3090-0447

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

## Disposições Gerais

* 1. *Informações*. Sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados por meio deste Termo, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis.
  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 a Securitizadora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.
  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.
  4. *Negócio Complexo*. A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos Documentos da Operação, conforme o caso, razão pelo qual nenhum destes documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
  5. *Ausência de Novação*. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
  6. *Aditamento*. Qualquer alteração a este Termo, após a subscrição e integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral, nos termos e condições deste Termo, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos Titulares de CRI, inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude deste Termo: (i) modificações já permitidas expressamente neste Termo ou nos demais Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3 – Segmento CETIP UTVM, ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iv) atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 19.1 acima.
  7. *Compensação*. É vedado à Emissora e ao Agente Fiduciário, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

## Legislação Aplicável e Foro

* 1. *Legislação Aplicável*. Os termos e condições deste Termo devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.
  2. *Foro*. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o foro da Comarca do São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Este Termo é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

*(As assinaturas seguem na página seguinte)*

*(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)*

*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários das [•]ª e [•]ª Séries da [•]ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A. – Página de Assinaturas – 1/3*

ISEC Securitizadora S.A.

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

*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários das [•]ª e [•]ª Séries da [•]ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A. – Página de Assinaturas – 2/3*

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

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

*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários das [•]ª e [•]ª Séries da [•]ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A. – Página de Assinaturas – 3/3*

Testemunhas:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: RG: CPF: |  | Nome: RG: CPF: |

Anexo I

Identificação dos Créditos Imobiliários

[•]

Anexo II

Declaração da Emissora

[•]

Anexo III

Declaração do Agente Fiduciário

[•]

Anexo IV

Declaração do Coordenador Líder

[•]

Anexo V

Modelo de Declaração de Custódia

[•]

Anexo VI

Declaração dos Regimes Fiduciários

[•]

Anexo VII

Histórico de Emissões

Anexo VIII

DECLARAÇÃO DA EMISSORA RELATIVA ÀS DESPESAS OBJETO DE REEMBOLSO

A ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 20818, categoria B, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, Conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ (conforme definido abaixo) sob o n.º 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.340.949, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das [.] e [.] Séries de sua [.] Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários na destinação.

As palavra e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das [.] e [.] Séries da [.] Emissão da Securitizadora“, celebrado na presente data, entre a Emissora e o Agente Fiduciário.

São Paulo, [.] de dezembro de 2020.

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Anexo IX

Cronograma indicativo

[•]

Anexo X

Custos e Despesas Reembolso

[•]