Comentários PG

08.12.2020

Doc.#6631-Y

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários –

Certificados de Recebíveis Imobiliários

das 155ª e 156ª Séries da 4ª Emissão da



ISEC Securitizadora S.A.

*Companhia Aberta*

CNPJ n.º 08.769.451/0001-08

[15] de dezembro de 2020.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários das 155ª e 156ª Séries da 4ª 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, n.º 466, Bloco B, conjunto 1401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.227.994/0004-01, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Agente Fiduciário").

Resolvem celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários das 155ª e 156ª Séries da 4ª 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 155ª (centésima quinquagésima quinta) e 156ª (centésima quinquagésima sexta) séries da 4ª (quarta) 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 Moody's América Latina Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Nações Unidas, n.º 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.101.919/0001-05, responsável pela classificação de risco dos CRI, observado o disposto na Cláusula [•] deste Termo de Securitização.

"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.

"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, nas respectivas datas de pagamento da remuneração das Debêntures a partir, inclusive, de 15 de dezembro 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.

"Banco Liquidante" significa o Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n.º, Vila Yara, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.746.948/0001-12, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;

"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 a ser firmado antes da emissão dos CRI, por meio do qual a Emissora subscreverá as Debêntures.

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

"CCI DI" significa a Cédula de Crédito Imobiliário Integral, a ser emitida, 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. ***[Nota PG: ISEC, favor confirmar se a CCI deverá ser emitida após a subscrição das Debêntures, que só poderá ocorrer dia 23/12 (data da realização do book).]***

"CCI IPCA" significa a Cédula de Crédito Imobiliário Integral, a ser emitida, 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. ***[Nota PG: Vide comentário acima.]***

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

"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 3198-4, mantida na agência n.º 3395-2 do Banco Bradesco S.A., que integra o Patrimônio Separado DI, na qual será (i) mantido o Fundo de Despesas DI, e (ii) realizados todos os 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 3199-2, mantida na agência n.º 3395-2 do Banco Bradesco S.A., relativa ao Patrimônio Separado IPCA, na qual será (i) mantido o Fundo de Despesas IPCA, e (ii) realizados todos os 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 155ª e 156ª Séries da 4ª* *Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*" celebrado em [•] de dezembro de 2020 entre a Emissora, a Devedora e o Coordenadores.

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

"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.

"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 8 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 ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures DI, conforme o caso, 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 ou saldo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, 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 ou 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 ou 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 155ª (centésima quinquagésima quinta) série da 4ª (quarta) emissão da Emissora, objeto da presente Emissão.

"CRI IPCA" significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 156ª (centésima quinquagésima sexta) série da 4ª (quarta) 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.

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

"Data de Pagamento da Remuneração DI" tem o significado previsto na Cláusula 4.1, inciso X, abaixo, conforme descritas no Anexo [IX] deste Termo de Securitização.

"Data de Pagamento da Remuneração IPCA" tem o significado previsto na Cláusula 4.1, inciso X, abaixo, conforme descritas no Anexo [IX] deste Termo de Securitização.

"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, na presente data, 205.000 (duzentas e cinco mil) debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante de R$205.000.000,00 (duzentos e cinco milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 8.2 e 8.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.

"Debêntures DI" significa as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série da 4ª (quarta) emissão, em até 2 (duas) séries, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, observado o disposto na Cláusula 3.3 abaixo, sendo certo que a quantidade de Debêntures DI será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 8.2 e 8.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.

"Debêntures IPCA" significa as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série da 4ª (quarta) emissão, em até 2 (duas) séries, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, observado o disposto na Cláusula 3.3 abaixo, sendo certo que a quantidade de Debêntures IPCA será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 8.2 e 8.4 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 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 presente emissão das 155ª (centésima quinquagésima quinta) e 156ª (centésima quinquagésima sexta) séries da 4ª (quarta) 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.

"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*", celebrado [em 15 de dezembro de 2020], entre a Emissora e a Instituição Custodiante, na qualidade de emitente das CCI, e seus aditamentos. ***[Nota PG: ISEC, podemos assinar a Escritura de CCI antes (dia 15/12), junto com os demais documentos, e emitir as CCI depois (dia 23/12), após a subscrição das Debêntures?]***

"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 [10] de dezembro de 2020 entre a Devedora, e Emissora.

"Escriturador" significa o Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus s/n.º, Prédio Amarelo, 2º andar, Vila Yara, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.746.948/0001‑12, na qualidade de escriturador dos CRI.

"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.

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

"Fundo 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.

"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 dos artigos 9º-A e 9º-C 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 à 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.

"Lei de Mercado de Valores Mobiliários" significa a Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.

"Limite de Alocação dos CRI DI " tem o significado previsto na Cláusula 4.1, inciso II, abaixo.

"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 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 7.5.2 abaixo.

"Preço de Amortização Extraordinária dos CRI DI" tem o significado previsto na Cláusula 7.5.1 abaixo.

"Preço de Amortização Extraordinária dos CRI IPCA" tem o significado previsto na Cláusula 7.5.2 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.

"Procedimento de *Bookbuilding*" tem o significado previsto na Cláusula 4.1, inciso II, 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.

"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 15 de dezembro de 2022, nos termos das Cláusulas 8.17 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

"Resgate Antecipado Total das Debêntures" significa o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, na hipótese de a Devedora ser demandada a realizar (i) uma retenção ou uma dedução nos termos da Cláusula 8.26 da Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) o pagamento de penalidade ou acréscimos moratórios em decorrência das retenções ou deduções nos termos da Cláusula 8.26 da Escritura de Emissão de Debêntures, ou (iii) um pagamento referente a acréscimo de tributos nos termos da Cláusula 8.26 da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos da Cláusula 8.20 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.

"Sistema de Vasos Comunicantes" tem o significado previsto na Cláusula 4.1, inciso II, abaixo.

"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 Inicial 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, inciso IX, abaixo, e na Cláusula 7.3.2, incisos IV, V e VII, abaixo, 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 ([http://www.bcb.gov.br](http://www.bcb.gov.br/?txcambio)), opção 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 a serem emitidas pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI. ***[Nota PG: ISEC, favor validar.]***
      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 Patrimônios 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 de titularidade da Devedora n.º 8700-9, mantida na agência n.º 2374-4 do Banco Bradesco S.A., nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI, para os recursos oriundos da integralização dos CRI recebidos pela Emissora até às 16:00 (dezesseis) horas (inclusive), considerando o horário local da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso a integralização ocorra a partir de 16:00 (dezesseis) horas (exclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária, e 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.
  3. *Vinculação*. A Emissora declara que, por meio deste Termo, foram vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, sendo que, observado o disposto na Cláusula 4.1, inciso II, abaixo, (i) a quantidade total das Debêntures DI, das quais decorrem os Créditos Imobiliários DI, será identificada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, e (ii) a quantidade total das Debêntures IPCA, das quais decorrem os Créditos Imobiliários IPCA, será identificada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da Cláusula 4.1, inciso III, abaixo, a quantidade final de Debêntures DI e, consequentemente, de CRI DI, e a quantidade final de Debêntures IPCA e, consequentemente, de CRI IPCA, será formalizada por meio de aditamento ao presente Termo, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação por assembleia geral dos Titulares de CRI. ***[Isec: favor confirmar ajustes de redação]***
  4. *Aquisição dos Créditos Imobiliários*. A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá antes da emissão dos CRI.
  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. *Número da Emissão*. Esta é a 4ª (quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;
2. *Número de Séries*. A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo que os CRI objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 155ª (centésima quinquagésima quinta) série são doravante denominados "CRI DI" e os CRI objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 156ª (centésima quinquagésima sexta) série são doravante denominados "CRI IPCA", e serão distribuídos de acordo com o sistema de vasos comunicantes ("Sistema de Vasos Comunicantes"), de modo que a quantidade de séries dos CRI a serem emitidas, bem como a quantidade de CRI a ser alocado em cada série, serão definidas após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimentos a ser conduzido pelos Coordenadores ("Procedimento de *Bookbuilding*"), observado que (i) a 155ª (centésima quinquagésima quinta) série, correspondente aos CRI DI, poderá não ser emitida, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, e (ii) caso a 155ª (centésima quinquagésima quinta) série, correspondente aos CRI DI, seja emitida, poderão ser alocados, no máximo, 50.000 (cinquenta mil) CRI na referida série ("Limite de Alocação dos CRI DI").

De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, observado o Limite de Alocação dos CRI DI, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade total de CRI prevista no inciso III abaixo, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão. Observado o disposto no parágrafo acima, os CRI serão alocados entre as séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de *Bookbuilding*. A 155ª (centésima quinquagésima quinta) série, correspondente aos CRI DI, poderá não ser emitida, caso em que a totalidade dos CRI será emitida na série remanescente, qual seja, na 156ª (centésima quinquagésima sexta) série, correspondente aos CRI IPCA, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*;

1. *Quantidade de CRI*. Serão emitidos 205.000 (duzentos e cinco mil) CRI. A quantidade de CRI a ser emitida para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Limite de Alocação dos CRI DI. A quantidade de CRI alocada em cada série e a quantidade de séries será formalizada por meio de aditamento ao presente Termo, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação por assembleia geral dos Titulares de CRI;
2. *Valor Total da Emissão*. O valor total da Emissão será de R$205.000.000,00 (duzentos e cinco milhões de reais), na Data de Emissão;
3. *Valor Nominal Unitário*. R$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
4. *Data de Emissão*. Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRI será [23] de dezembro de 2020 ("Data de Emissão"); ***[Nota PG: Os CRI não poderão ser emitidos antes da subscrição das debêntures pela Securitizadora, que só poderá ocorrer após o book, com a definição da quantidade de cada série. ISEC, favor confirmar]***
5. *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 3.646 (três mil seiscentos e quarenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em [17 de dezembro de 2030] ("Data de Vencimento");
6. *Atualização Monetária dos CRI DI*. O Valor Nominal Unitário dos CRI DI não será atualizado monetariamente.
7. *Atualização Monetária dos CRI IPCA*. O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, 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");
8. *Juros Remuneratórios* *dos CRI DI*.Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso e se aplicável, 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, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a fórmula constante da Cláusula 4.7, inciso II, abaixo ("Remuneração DI").
9. *Juros Remuneratórios dos CRI IPCA*. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso e se aplicável, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e, em qualquer caso, limitado ao maior entre (a) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (b) 4,10% (quatro inteiros e dez 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 IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, 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 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, a Remuneração DI será paga mensalmente, conforme as datas descritas no Anexo [IX] deste Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração DI").
11. *Periodicidade de Pagamento da Remuneração 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, a Remuneração IPCA será paga mensalmente, conforme as datas descritas no Anexo [IX] deste Termo de Securitização (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");
12. *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 ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento, qual seja, [17 de dezembro de 2020];
13. *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 ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo:
14. 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 [18] de dezembro de 2018;
15. a segunda parcela, no valor correspondente a 50,0000% (cinquenta por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, devida em [18] de dezembro de 2029; e
16. 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, [17] de dezembro de 2030.
17. *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;
18. *Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira.* B3 – Segmento CETIP UTVM;
19. *Local de Emissão.* Cidade e Estado de São Paulo;
20. *Garantia flutuante.* Não há;
21. *Garantias*. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;
22. *Coobrigação da Emissora*. Não há;
23. *Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários.* Os Imóveis Lastro listados no Anexo [•] ao presente Termo de Securitização;
24. *Os Imóveis Lastro objeto do crédito têm "habite-se"?* Conforme tabela constante do Anexo [•] ao presente Termo de Securitização;
25. *Os Imóveis Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591?* Conforme tabela constante do Anexo [•] ao presente Termo de Securitização;
26. *Classificação de Risco**.* A Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco para esta Emissão, e para a revisão trimestral da classificação de risco (ou em periodicidade maior se assim permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade, observado que, em qualquer caso, deverá ser observada a periodicidade mínima anual para referida atualização), nos dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro, contado da data do primeiro relatório, até a Data de Vencimento, sendo que a Emissora deverá dar ampla divulgação da classificação de risco ao mercado; e
27. *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 8.25 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:
28. 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;
29. permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora nos Patrimônios Separados até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
30. 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;
31. 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
32. 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 ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso e se aplicável, 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, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive. 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, conforme as Datas de Pagamento da Remuneração DI previstas no Anexo [IX] deste Termo. 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 [3º (terceiro)] Dia Útil que antecede à data efetiva de cálculo. Por exemplo, para cálculo da Remuneração DI devida no dia 11, será considerada a Taxa DI divulgada no dia [8, considerando que os dias 8, 9, 10 e 11] são Dias Úteis. ***[Favor confirmar que deverá ser considerando a Taxa DI em D-2]***

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, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, 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 ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, 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 Pagamento dos CRI IPCA. Após a Data de Pagamento, '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 Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, 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 Pagamento imediatamente anterior e a Data de Pagamento imediatamente subsequente, sendo 'dut' um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período “dut” será considerado como 20 (vinte) Dias Úteis.

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.

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 ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso e se aplicável, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e, em qualquer caso, limitado ao maior entre (a) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (b) 4,10% (quatro inteiros e dez 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 IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive. 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, conforme as Datas de Pagamento da Remuneração IPCA previstas no Anexo [IX] deste Termo. 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 de juros fixa, não expressa em percentual, conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; 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, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, 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 de Titulares de CRI DI ou Assembleia Geral de 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 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 (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 de Titulares de CRI DI ou Assembleia Geral de 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 a Assembleia Geral 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 de Titulares de CRI DI ou Assembleia Geral de 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, (i) no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI DI ou Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA prevista acima (ou da data em que deveria ter ocorrido, caso não tenha ocorrido), ou (ii)na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro. Caso as Debêntures DI ou as Debênture IPCA, conforme o caso, sejam resgatadas, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI DI ou dos CRI IPCA, conforme o caso, respectivamente, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.1 abaixo; ou

amortizar a totalidade do valor nominal unitário das Debêntures DI ou seu saldo, conforme o caso e se aplicável, ou valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA ou seu saldo, conforme o caso e se aplicável, e, consequentemente, a Emissora deverá realizar a amortização da totalidade do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou seu saldo, conforme o caso e se aplicável, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA ou seu saldo, conforme o caso e se aplicável, conforme o caso, em cronograma a ser estipulado pela Devedora (sendo certo que o cronograma dos CRI observará o cronograma estipulado pela Devedora), sem qualquer prêmio ou penalidade, o qual não excederá a Data de Vencimento e a *duration* remanescente 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 CRI 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: (i) em primeira convocação, os Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, os Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes, conforme aplicável, sendo que, nesta hipótese referente à segunda convocação, o quórum de instalação não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

* + 1. Caso a Devedora opte pela opção constante do inciso I da Cláusula 4.9.6 acima, o que acarretará, consequente e obrigatoriamente, o resgate dos CRI DI pela Emissora, os CRI DI deverão ser resgatados pelo Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso e se aplicável, acrescido da Remuneração DI, calculada *pro rata temporis*, 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 do efetivo pagamento, exclusive ("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, o que acarretará, consequente e obrigatoriamente, o resgate dos CRI IPCA pela Emissora, os CRI IPCA deverão ser resgatados pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso e se aplicável, acrescido da Remuneração IPCA, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive ("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 à última projeção do 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, inciso I, 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.
     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 e/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:

o pagamento de gastos, custos, despesas e investimentos 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, inscritos nas matrículas sob os números 9234, 105.348, 114.122 e 19.889, todas do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (em conjunto, "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, [17] de [dezembro] 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 ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, 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 após questionamento de 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, [17] de [dezembro] 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, [17] de [dezembro] 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, 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.] ***[Nota PG: Verificar comentário no Contrato de Distribuição.]***
     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 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.

## 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 8.27.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 7.3.1 abaixo, que ensejará, por sua vez, o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, nos termos das Cláusulas 8.27.3, 8.27.8 e 8.27.9 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 8.27.2 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 8.27.4 a 8.27.9 da Escritura de Emissão de Debêntures;

da totalidade dos CRI DI,caso, em virtude da não definição da Taxa Substitutiva DI, a Devedora opte por resgatar 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 opte por resgatar 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;

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; ou

da totalidade dos CRI, caso a Devedora, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, realize o Resgate Antecipado Total das Debêntures, nos termos das Cláusulas 8.20 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 valor de resgate devido, em razão do Resgate Antecipado dos CRI, em até [1 (um) Dia Útil] seguinte ao do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos neste Termo de Securitização. ***[ISEC: favor confirmar prazo]***
    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, conforme o caso, 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, conforme o caso, 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 valor do resgate 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 por meio 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 15 de dezembro 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 de uma das séries ou de ambas as séries, ou seja, a Devedora deverá realizar o resgate total de ambas as séries ou o resgate total de uma das séries.
     1. Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI DI, os Titulares de CRI DI farão jus ao pagamento equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso e se aplicável, acrescido: (a) da Remuneração DI, calculada *pro rata temporis*, 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 do efetivo pagamento do Resgate Antecipado, exclusive; e (b) de prêmio pelo Resgate Antecipado dos CRI DI correspondente a 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, considerando a *duration* remanescente dos CRI DI na data de Resgate Antecipado (inclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso e se aplicável, acrescido da Remuneração DI calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI DI ou a Data de Pagamento da Remuneração DI imediatamente anterior, conforme o caso. O valor do Resgate Antecipado dos CRI DI, conforme descrito anteriormente, será calculado pela fórmula abaixo:



Sendo que:

VRA = valor do Resgate Antecipado (para os CRI DI);

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso se aplicável;

J = Remuneração DI na data do Resgate Antecipado, definido e calculado conforme Cláusula 4.7, inciso II, acima;

P = prêmio pelo Resgate Antecipado dos CRI DI, correspondente a 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano; e

Pr = *duration* remanescente dos CRI DI na data de Resgate Antecipado dos CRI DI (inclusive).

* + 1. Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI IPCA, o valor a ser pago pela Emissora aos Titulares de CRI IPCA em relação a cada um dos CRI IPCA será equivalente (i) ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, incluindo também a Remuneração IPCA aplicável, calculada *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou da Data de Pagamento Remuneração IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data em que o pagamento efetivamente ocorrer, exclusive; e (ii) de um prêmio calculado como a diferença, positiva, entre (a) o valor determinado conforme fórmula descrita abaixo, e (b) o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA aplicável, incluindo também a Remuneração IPCA aplicável, calculada *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou da Data de Pagamento da Remuneração IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data em que o pagamento efetivamente ocorrer, exclusive:



Sendo:

B = corresponde ao valor presente dos fluxos de caixa projetados dos CRI IPCA, na data do Resgate Antecipado dos CRI IPCA, utilizando-se como taxa de desconto, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis *pro rata temporis*, a taxa interna de retorno da Nota do Tesouro Nacional, Série B ("NTN-B"), com *duration* (calculada conforme fórmula prevista na Cláusula 7.2.2.1 abaixo) equivalente ao prazo remanescente dos CRI IPCA, conforme cotações indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na Internet (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado dos CRI IPCA (excluindo-se a data do Resgate Antecipado), decrescida de *spread* de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano ("Taxa NTN-B Antecipação").

Mais especificamente, tal valor presente deverá ser calculado conforme abaixo:

VNek = com relação a cada data de pagamento "k", agendado, mas ainda não realizado, dos CRI IPCA, conforme o caso, do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, referente à parcela de amortização de principal correspondente a tal data, acrescido da Remuneração IPCA, nos termos deste Termo de Securitização, conforme valores apurados na Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA;

n = número total de pagamentos vincendos dos CRI IPCA, sendo "n" um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente apurado conforme as fórmulas a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

[(1 + Taxa NTN-B Antecipação) x (1-0,65%)]^(nk/252); ou

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI IPCA e a data de vencimento de cada VNek; e

CResgate = fator da variação acumulada do IPCA desde a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA até a data do Resgate Antecipado dos CRI IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento apurado desde a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA até a data do Resgate Antecipado dos CRI IPCA.

* + - 1. Para todos os fins da Cláusula 7.2.2 acima, a *duration* deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

*Duration* = prazo médio ponderado em anos;

n = conforme definido na Cláusula 7.2.2 acima;

VNek = conforme definido na Cláusula 7.2.2 acima;

CResgate = conforme definido na Cláusula 7.2.2 acima;

i = taxa de juros fixa dos CRI IPCA;

nk = conforme definido na Cláusula 7.2.2 acima;

PU = preço unitário dos CRI IPCA na data do Resgate Antecipado equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, acrescido da Remuneração IPCA devida desde a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração IPCA imediatamente anterior, conforme o caso.

* + 1. Caso o Resgate Antecipado dos CRI IPCA ocorra na mesma data de amortização programada e/ou Data de Pagamento da Remuneração IPCA, o prêmio acima previsto incidirá apenas sobre o valor de resgate que vier a exceder o valor da amortização programada e/ou o pagamento da Remuneração IPCA, nas datas e termos previstos na Cláusula 4.1, inciso XV, acima, e no Anexo [IX] deste Termo.
  1. *Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Vencimento Antecipado das Debêntures.* A ocorrência de qualquer um dos eventos de inadimplemento descritos na Cláusula 8.27.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 7.3.1 abaixo acarretará o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos aqui previstos, enquanto, na ocorrência de qualquer um dos eventos de inadimplemento descritos na Cláusula 8.27.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 7.3.2 abaixo, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação a tais eventos (cada evento, um "Evento de Inadimplemento"). Caso, observado o quórum de instalação previsto na Cláusula 15.4 abaixo: (i) em primeira convocação, os Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, os Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes, conforme aplicável, sendo que, nesta hipótese referente à segunda convocação, o quórum de instalação não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, votem por orientar a Emissora a manifestar-se favoravelmente ao não vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora deverá assim se manifestar, 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 deverá ser declarado, o que acarretará o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.
     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 8.27.3 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 pela Emissora, conforme orientação e aprovação 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 pela Emissora, conforme orientação e aprovação 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 à Emissora e, consequentemente, 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 ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso e se aplicável, acrescido da Remuneração DI, calculada *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI DI ou da Data de Pagamento da 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 ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso e se aplicável, acrescido da Remuneração IPCA, calculada *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou da Data de Pagamento da 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, observado o procedimento de resgate para os CRI; 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 não resultarem em um capital social da Devedora inferior a R$4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais) e desde que, na data de cada redução, a Devedora esteja adimplente com todas as suas obrigações previstas na Escritura de Emissão;

se houver a redução da classificação de risco atribuída à Companhia exclusivamente em virtude da redução do capital social da Companhia;

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 XI 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 8.27.4 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 à Emissora e ao Agente Fiduciário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação de protesto que; (a) o protesto foi sustado ou cancelado; (b) o protesto tiver sua exigibilidade suspensa por decisão judicial; ou (c) 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 [1 (um) Dia Útil] após o recebimento dos valores decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 8.29 da Escritura de Emissão de Debêntures. ***[Favor confirmar ajuste do prazo]***
    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, total, 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 abrangerá todas as séries ou determinada série a ser especificada; (b) se a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (caso estipulado no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures) estará condicionada à adesão desta por Titulares de CRI representando determinada quantidade mínima de CRI; (c) o prêmio de resgate antecipado, que caso exista não poderá ser negativo; (d) a forma e o prazo de manifestação, com cópia ao Agente Fiduciário, e à Devedora, 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; (e) 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 [1 (um) Dia Útil] 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 (f) 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. ***[Favor confirmar ajuste do prazo]***
     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.
  2. *Amortização Extraordinária dos CRI decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures*. A Emissora deverá realizar a amortização parcial extraordinária dos CRI ("Amortização Extraordinária dos CRI") caso a Devedora realize, 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, nas respectivas datas de pagamento da remuneração das Debêntures a partir, inclusive, de 15 de dezembro de 2022, amortizações parciais extraordinárias facultativas sobre o saldo do valor nominal unitário da totalidade das Debêntures DI e/ou sobre o saldo do valor nominal unitário atualizado da totalidade das Debêntures IPCA, observado o percentual limite para tanto.
     1. Por ocasião da Amortização Extraordinária dos CRI DI, os Titulares de CRI DI farão jus ao pagamento equivalente à parcela do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI objeto da Amortização Extraordinária, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou seu saldo, acrescido: (a) da Remuneração DI, calculada *pro rata temporis*, 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 do efetivo pagamento da Amortização Extraordinária dos CRI DI, exclusive; e (b) de prêmio pela Amortização Extraordinária dos CRI DI correspondente a 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, considerando *duration* remanescente dos CRI DI na data de Amortização Extraordinária, incidente sobre a parcela do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI objeto da Amortização Extraordinária, acrescido da Remuneração DI calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI DI ou a Data de Pagamento da Remuneração DI imediatamente anterior, conforme o caso. O valor da Amortização Extraordinária dos CRI DI ("Preço de Amortização Extraordinária dos CRI DI"), conforme descrito anteriormente, será calculado pela fórmula abaixo:



Sendo que:

VRA = valor da Amortização Extraordinária (para os CRI DI);

VNe = parcela do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI objeto da Amortização Extraordinária;

J = Remuneração DI na data da Amortização Extraordinária, definido e calculado conforme Cláusula 4.7, inciso II, acima;

P = prêmio pela Amortização Extraordinária dos CRI DI, correspondente a 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano; e

Pr = *duration* remanescente dos CRI DI na data de Amortização Extraordinária dos CRI DI (inclusive).

* + 1. Por ocasião da Amortização Extraordinária dos CRI IPCA, o valor a ser pago pela Emissora aos Titulares de CRI IPCA em relação a cada um dos CRI IPCA será equivalente (i) à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA objeto da Amortização Extraordinária, incluindo também a Remuneração IPCA aplicável, calculada *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou da Data de Pagamento Remuneração IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data em que o pagamento efetivamente ocorrer, exclusive; e (ii) de um prêmio calculado como a diferença, positiva, entre (a) o valor determinado conforme fórmula descrita abaixo, e (b) a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA objeto da Amortização Extraordinária, incluindo também a Remuneração IPCA aplicável, calculada *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou da Data de Pagamento da Remuneração IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data em que o pagamento efetivamente ocorrer, exclusive ("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"):

***[Nota PG: Ajustar fórmula para CAmortização.]***

Sendo:

B = corresponde ao valor presente dos fluxos de caixa projetados dos CRI IPCA, na data da Amortização Extraordinária dos CRI IPCA, utilizando-se como taxa de desconto, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis *pro rata temporis*, a taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* (calculada conforme fórmula prevista na Cláusula 7.5.2.1 abaixo) equivalente ao prazo remanescente dos CRI IPCA, conforme cotações indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na Internet (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária dos CRI IPCA (excluindo-se a data da Amortização Extraordinária), decrescida de *spread* de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano ("Taxa NTN-B Antecipação").

Mais especificamente, tal valor presente deverá ser calculado conforme abaixo:

VNek = com relação a cada data de pagamento "k", agendado, mas ainda não realizado, dos CRI IPCA, conforme o caso, do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, referente à parcela de amortização de principal correspondente a tal data, acrescido da Remuneração IPCA, nos termos deste Termo de Securitização, conforme valores apurados na Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA;

n = número total de pagamentos vincendos dos CRI IPCA, sendo "n" um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente apurado conforme as fórmulas a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

[(1 + Taxa NTN-B Antecipação) x (1-0,65%)]^(nk/252); ou

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária dos CRI IPCA e a data de vencimento de cada VNek; e

CAmortização = fator da variação acumulada do IPCA desde a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA até a data da Amortização Extraordinária dos CRI IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento apurado desde a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA até a data da Amortização Extraordinária dos CRI IPCA.

* + - 1. Para todos os fins da Cláusula 7.5.2 acima, a *duration* deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

*Duration* = prazo médio ponderado em anos;

n = conforme definido na Cláusula 7.5.2 acima;

VNek = conforme definido na Cláusula 7.5.2 acima;

CAmortização = conforme definido na Cláusula 7.5.2 acima;

i = taxa de juros fixa dos CRI IPCA;

nk = conforme definido na Cláusula 7.5.2 acima;

PU = preço unitário dos CRI IPCA na data da Amortização Extraordinária equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, acrescido da Remuneração IPCA devida desde a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração IPCA imediatamente anterior, conforme o caso.

* + 1. A Amortização Extraordinária poderá ocorrer somente nas Datas de Pagamento da Remuneração das respectivas séries, sendo certo que, para os CRI DI, o prêmio incidirá apenas sobre o valor da Amortização Extraordinária, e para, os CRI IPCA, caso a Amortização Extraordinária seja paga na mesma data de amortização programada, o prêmio incidirá apenas sobre o valor de amortização que vier a exceder o valor da amortização programada.
    2. Todos os CRI objeto da Amortização Extraordinária, seja a amortização extraordinária de uma ou de ambas as séries, deverão ser amortizadas na mesma data, que obrigatoriamente deverá ser um Dia Útil.
    3. 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 dos CRI, em razão da Amortização Extraordinária dos CRI, em até [1 (um) Dia Útil] seguintes ao do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos neste Termo de Securitização. ***[Confirmar ajuste de prazo]***
    4. Os pagamentos a que se refere a Cláusula 7.5.5 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.
    5. 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.
    6. 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. *Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Total das Debêntures*. Exclusivamente na hipótese de a Companhia ser demandada a realizar (i) uma retenção ou uma dedução nos termos da Cláusula 8.26 da Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) o pagamento de penalidade ou acréscimos moratórios em decorrência das retenções ou deduções nos termos da Cláusula 8.26 da Escritura de Emissão de Debêntures, ou (iii) um pagamento referente a acréscimo de tributos nos termos da Cláusula 8.26 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Companhia poderá optar por realizar o Resgate Antecipado Total das Debêntures, e, consequentemente, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI.
     1. Na ocorrência do Resgate Antecipado Total 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, no prazo de até [1 (um) Dia Útil] após o recebimento dos valores decorrentes do Resgate Antecipado Total das Debêntures, nos termos das Cláusulas 8.20 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures. ***[Favor confirmar ajuste do prazo]***
     2. Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI e a data para realização do Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Total das Debêntures deverá, obrigatoriamente, ser um Data de Pagamento da Remuneração.

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;
4. inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer obrigação da Emissora relacionada à administração dos Patrimônios Separados, desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da ciência do Agente Fiduciário acerca de tal inadimplemento ou mora; ou
5. 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 2 (dois) Dias Úteis, contados do respectivo inadimplemento ou mora, observadas as Cláusulas 7.1.1, 7.4.1 e 7.5.5 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

[Vide nota na Debênture.]

* 1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R$ 2.000,00 (dois mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

10.1.1. A remuneração definida no item 10.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

10.1.2. Os valores referidos no item 10.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

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

as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;

as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;

os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;

as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade do Cedente;

em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado; e

demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

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

eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 11.1. acima;

todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e

tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

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

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

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

10.6. Em nenhuma hipótese, a Emissora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

* 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$40.000,00 (quarenta mil reais), distribuído na mesma proporção entre os Fundos de Despesas, qual seja, R$20.000,00 (vinte mil reais) por fundo ("Valor Inicial dos Fundos de Despesas"), observado o valor mínimo dos Fundos de Despesas de R$5.000,00 (cinco mil reais) por fundo ("Valor Mínimo por Fundo de Despesas") durante toda a vigência dos CRI.
     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 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$10.000,00 (dez mil reais), 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 no Anexo [•], 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 5 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação, considerar-se-á aprovada a referida despesa.
  5. Se, após a data de vencimento dos CRI e cumpridas todas as obrigações pecuniárias decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, ainda houver recursos nos Fundos de Despesas, a Emissora deverá, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, restituir tais valores líquidos de tributos à Devedora em conta corrente a ser oportunamente indicada pela Devedora.

## 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. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá contratar e manter contratada, às suas expensas, pelo menos uma agência de classificação de risco, a ser escolhida entre Standard & Poor's, Fitch Ratings ou Moody's, para realizar a classificação de risco (*rating*) dos CRI, sendo a Moody's a atual agência de classificação de risco dos CRI, devendo, ainda, com relação a pelo menos uma agência de classificação de risco, (a) atualizar tal classificação de risco trimestralmente (ou em periodicidade maior se assim permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a este Termo de Securitização ou Escritura de Emissão de Debêntures ou qualquer outra formalidade, observado que, em qualquer caso, deverá ser observada a periodicidade mínima anual para referida atualização), nos dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação dos CRI; (b) divulgar ou permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; (c) entregar à Emissora e ao Agente Fiduciário cópia eletrônica (formato PDF) dos relatórios de tal classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de sua veiculação; e (d) comunicar, na mesma data, à Emissora e ao Agente Fiduciário qualquer alteração de tal classificação de risco; observado que, caso a agência de classificação de risco contratada cesse suas atividades no Brasil, tenha seu registro ou reconhecimento, perante a CVM, para atuação como agência de classificação de risco, cancelado, ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir tal classificação de risco, a Companhia deverá (i) contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação da Emissora ou dos Titulares do CRI, bastando notificar o Agente Fiduciário, desde que tal agência de classificação de risco seja Standard & Poor's, Fitch Ratings ou Moody's; ou (ii) caso a agência de classificação de risco não esteja entre as indicadas no item (i) acima, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, notificar a Emissora e o Agente Fiduciário e convocar Assembleia Geral de Debenturista e consequentemente Assembleia Geral de Titulares de CRI que estes definam a agência de classificação de risco substituta.
  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.
  3. *Escriturador.* O Escriturador foi contratado pela Emissora para realizar os serviços de escrituração dos CRI.
  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 atualizado, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.
  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: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e/ou crime organizado; (b) 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; (c) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com a Legislação Anticorrupção; e (d) inexiste em seu nome qualquer condenação definitiva na esfera administrativa ou judicial, notadamente por razões de corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento da Legislação Anticorrupção;
     7. está cumprindo a Legislação Socioambiental, na medida em que (i) não foi condenada definitivamente na esfera administrativa ou judicial por: (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo ou trabalho infantil; ou (b) crime contra o meio ambiente; (ii) suas atividades e propriedades estão em conformidade com a Legislação Socioambiental; ressalvados para o item (ii), eventuais descumprimentos que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas e para os quais tenha sido obtido efeito suspensivo;
     8. 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;
     9. não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
     10. este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.
     11. 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, conforme política de divulgação de fatos relevantes, 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 Devedora, 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, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.
  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 se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização
        1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

* 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.

* + 1. A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; (iv) cumprimento da obrigação de manutenção do departamento de Titulares dos CRI; e (v) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora.
  1. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.
  2. Sem prejuízo das demais obrigações previstas acima ou de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor, neste Termo de Securitização, cumprir os termos do artigo 17 da Instrução CVM 476;

## 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.
  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; (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com a Legislação Anticorrupção; e (d) inexiste em seu nome qualquer condenação definitiva na esfera administrativa ou judicial, notadamente por razões de corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento da Legislação Anticorrupção;

está cumprindo a Legislação Socioambiental, na medida em que (i) não foi condenada definitivamente na esfera administrativa ou judicial por: (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo ou trabalho infantil; ou (b) crime contra o meio ambiente; (ii) suas atividades e propriedades estão em conformidade com a Legislação Socioambiental; ressalvados para o item (ii), eventuais descumprimentos que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas e para os quais tenha sido obtido efeito suspensivo.

* 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 no Anexo [=] deste Termo. 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. ***[Nota PG: Simplific, favor validar redação da remuneração abaixo.]***
       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$[•] ([•]) por hora-homem de trabalho dedicado, a tais fatos, limitado ao valor de R$[•] ([•]) ao ano (*cap*), 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. ***[Nota PG: Simplific, favor enviar histórico de emissões com ISEC.]***

## 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]; e ***[Discutir realização de assembleia conjunta com deliberações separadas para que uma série não tenha prejuízo com relação à outra no que tange a discussão dos temas a serem deliberados]***
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 1 (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 Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes. ***[Isec: favor esclarecer sugestão para exclusão da Securitizadora][Isec não preside AG de investidores.]***
   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) em primeira convocação, os Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e (ii) em segunda convocação, os Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes, conforme aplicável, sendo que, nesta hipótese referente à segunda convocação, o quórum de instalação não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação,] 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 1 (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 1 (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 30% (trinta 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.
       5. Será permitida a realização de assembleias gerais de Titulares de CRI à distância, exclusivamente e/ou parcialmente digitais, devendo ser observado o disposto na Instrução CVM 625.

## 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. ***[Isec: favor confirmar se é feita a publicação][fato/ ato relevante não.]***
  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 a 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, n.º 466, sala 1401 – Itaim Bibi

CEP 04534-002 – São Paulo, SP

At.: Matheus Gomes Faria e Pedro Paulo Oliveira

Tel.: (11) 3090-0447

E-mail: [spestruturacao@simplificpavarini.com.br](mailto: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 de Securitização 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 acima; ou (v) para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*[, observado que a Emissora fica, desde já, autorizada a aprovar em assembleia geral das Debêntures a redução de capital social da Companhia nas condições previstas na Cláusula [•] deste Termo de Securitização]. ***[Coordenadores/B3: favor avaliar autorização para realização e aprovação de assembleia para redução de capital social da B3]***
  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.
  8. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização e seus anexos podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

## 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.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo de Securitização em 1 (uma) via eletrônica, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, [15] de dezembro 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 155ª e 156ª Séries da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A. – Página de Assinaturas – 1/3*

ISEC Securitizadora S.A.

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

*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários das 155ª e 156ª Séries da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A. – Página de Assinaturas – 2/3*

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

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

*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários das 155ª e 156ª Séries da 4ª 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 sob o n.º 08.769.451/0001-08 (“Emissora”), 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 155ª e 156ª séries da 4ª 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 da Emissora 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 – Certificados de Recebíveis Imobiliários das 155ª e 156ª Séries da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", celebrado na presente data, entre a Emissora e o Agente Fiduciário.

São Paulo, [•] de dezembro de 2020.

ISEC Securitizadora S.A.

Anexo IX

Datas de Pagamento de Amortização e Remuneração dos CRI IPCA

| **#** | **Data de Pagamento** | **Tai** | **Pagamento de Juros** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 18/01/2021 | 0,0000% | SIM |
| 2 | 18/02/2021 | 0,0000% | SIM |
| 3 | 16/03/2021 | 0,0000% | SIM |
| 4 | 16/04/2021 | 0,0000% | SIM |
| 5 | 18/05/2021 | 0,0000% | SIM |
| 6 | 16/06/2021 | 0,0000% | SIM |
| 7 | 16/07/2021 | 0,0000% | SIM |
| 8 | 17/08/2021 | 0,0000% | SIM |
| 9 | 16/09/2021 | 0,0000% | SIM |
| 10 | 18/10/2021 | 0,0000% | SIM |
| 11 | 17/11/2021 | 0,0000% | SIM |
| 12 | 16/12/2021 | 0,0000% | SIM |
| 13 | 18/01/2022 | 0,0000% | SIM |
| 14 | 16/02/2022 | 0,0000% | SIM |
| 15 | 16/03/2022 | 0,0000% | SIM |
| 16 | 19/04/2022 | 0,0000% | SIM |
| 17 | 17/05/2022 | 0,0000% | SIM |
| 18 | 17/06/2022 | 0,0000% | SIM |
| 19 | 18/07/2022 | 0,0000% | SIM |
| 20 | 16/08/2022 | 0,0000% | SIM |
| 21 | 16/09/2022 | 0,0000% | SIM |
| 22 | 18/10/2022 | 0,0000% | SIM |
| 23 | 17/11/2022 | 0,0000% | SIM |
| 24 | 16/12/2022 | 0,0000% | SIM |
| 25 | 17/01/2023 | 0,0000% | SIM |
| 26 | 16/02/2023 | 0,0000% | SIM |
| 27 | 16/03/2023 | 0,0000% | SIM |
| 28 | 18/04/2023 | 0,0000% | SIM |
| 29 | 16/05/2023 | 0,0000% | SIM |
| 30 | 16/06/2023 | 0,0000% | SIM |
| 31 | 18/07/2023 | 0,0000% | SIM |
| 32 | 16/08/2023 | 0,0000% | SIM |
| 33 | 18/09/2023 | 0,0000% | SIM |
| 34 | 17/10/2023 | 0,0000% | SIM |
| 35 | 17/11/2023 | 0,0000% | SIM |
| 36 | 18/12/2023 | 0,0000% | SIM |
| 37 | 16/01/2024 | 0,0000% | SIM |
| 38 | 16/02/2024 | 0,0000% | SIM |
| 39 | 18/03/2024 | 0,0000% | SIM |
| 40 | 16/04/2024 | 0,0000% | SIM |
| 41 | 16/05/2024 | 0,0000% | SIM |
| 42 | 18/06/2024 | 0,0000% | SIM |
| 43 | 16/07/2024 | 0,0000% | SIM |
| 44 | 16/08/2024 | 0,0000% | SIM |
| 45 | 17/09/2024 | 0,0000% | SIM |
| 46 | 16/10/2024 | 0,0000% | SIM |
| 47 | 19/11/2024 | 0,0000% | SIM |
| 48 | 17/12/2024 | 0,0000% | SIM |
| 49 | 16/01/2025 | 0,0000% | SIM |
| 50 | 18/02/2025 | 0,0000% | SIM |
| 51 | 18/03/2025 | 0,0000% | SIM |
| 52 | 16/04/2025 | 0,0000% | SIM |
| 53 | 16/05/2025 | 0,0000% | SIM |
| 54 | 17/06/2025 | 0,0000% | SIM |
| 55 | 16/07/2025 | 0,0000% | SIM |
| 56 | 18/08/2025 | 0,0000% | SIM |
| 57 | 16/09/2025 | 0,0000% | SIM |
| 58 | 16/10/2025 | 0,0000% | SIM |
| 59 | 18/11/2025 | 0,0000% | SIM |
| 60 | 16/12/2025 | 0,0000% | SIM |
| 61 | 16/01/2026 | 0,0000% | SIM |
| 62 | 19/02/2026 | 0,0000% | SIM |
| 63 | 17/03/2026 | 0,0000% | SIM |
| 64 | 16/04/2026 | 0,0000% | SIM |
| 65 | 18/05/2026 | 0,0000% | SIM |
| 66 | 16/06/2026 | 0,0000% | SIM |
| 67 | 16/07/2026 | 0,0000% | SIM |
| 68 | 18/08/2026 | 0,0000% | SIM |
| 69 | 16/09/2026 | 0,0000% | SIM |
| 70 | 16/10/2026 | 0,0000% | SIM |
| 71 | 17/11/2026 | 0,0000% | SIM |
| 72 | 16/12/2026 | 0,0000% | SIM |
| 73 | 18/01/2027 | 0,0000% | SIM |
| 74 | 16/02/2027 | 0,0000% | SIM |
| 75 | 16/03/2027 | 0,0000% | SIM |
| 76 | 16/04/2027 | 0,0000% | SIM |
| 77 | 18/05/2027 | 0,0000% | SIM |
| 78 | 16/06/2027 | 0,0000% | SIM |
| 79 | 16/07/2027 | 0,0000% | SIM |
| 80 | 17/08/2027 | 0,0000% | SIM |
| 81 | 16/09/2027 | 0,0000% | SIM |
| 82 | 18/10/2027 | 0,0000% | SIM |
| 83 | 17/11/2027 | 0,0000% | SIM |
| 84 | 16/12/2027 | 0,0000% | SIM |
| 85 | 18/01/2028 | 0,0000% | SIM |
| 86 | 16/02/2028 | 0,0000% | SIM |
| 87 | 16/03/2028 | 0,0000% | SIM |
| 88 | 18/04/2028 | 0,0000% | SIM |
| 89 | 16/05/2028 | 0,0000% | SIM |
| 90 | 19/06/2028 | 0,0000% | SIM |
| 91 | 18/07/2028 | 0,0000% | SIM |
| 92 | 16/08/2028 | 0,0000% | SIM |
| 93 | 18/09/2028 | 0,0000% | SIM |
| 94 | 17/10/2028 | 0,0000% | SIM |
| 95 | 17/11/2028 | 0,0000% | SIM |
| **96** | **18/12/2028** | **33,3333%** | **SIM** |
| 97 | 16/01/2029 | 0,0000% | SIM |
| 98 | 16/02/2029 | 0,0000% | SIM |
| 99 | 16/03/2029 | 0,0000% | SIM |
| 100 | 17/04/2029 | 0,0000% | SIM |
| 101 | 16/05/2029 | 0,0000% | SIM |
| 102 | 18/06/2029 | 0,0000% | SIM |
| 103 | 17/07/2029 | 0,0000% | SIM |
| 104 | 16/08/2029 | 0,0000% | SIM |
| 105 | 18/09/2029 | 0,0000% | SIM |
| 106 | 16/10/2029 | 0,0000% | SIM |
| 107 | 19/11/2029 | 0,0000% | SIM |
| **108** | **18/12/2029** | **50,0000%** | **SIM** |
| 109 | 16/01/2030 | 0,0000% | SIM |
| 110 | 18/02/2030 | 0,0000% | SIM |
| 111 | 18/03/2030 | 0,0000% | SIM |
| 112 | 16/04/2030 | 0,0000% | SIM |
| 113 | 16/05/2030 | 0,0000% | SIM |
| 114 | 18/06/2030 | 0,0000% | SIM |
| 115 | 16/07/2030 | 0,0000% | SIM |
| 116 | 16/08/2030 | 0,0000% | SIM |
| 117 | 17/09/2030 | 0,0000% | SIM |
| 118 | 16/10/2030 | 0,0000% | SIM |
| 119 | 19/11/2030 | 0,0000% | SIM |
| **120** | **17/12/2030** | **100,0000%** | **SIM** |

Datas de Pagamento de Amortização e Remuneração dos CRI DI

| **#** | **Data de Pagamento** | **Tai** | **Pagamento de Juros** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 18/01/2021 | 0,0000% | SIM |
| 2 | 18/02/2021 | 0,0000% | SIM |
| 3 | 16/03/2021 | 0,0000% | SIM |
| 4 | 16/04/2021 | 0,0000% | SIM |
| 5 | 18/05/2021 | 0,0000% | SIM |
| 6 | 16/06/2021 | 0,0000% | SIM |
| 7 | 16/07/2021 | 0,0000% | SIM |
| 8 | 17/08/2021 | 0,0000% | SIM |
| 9 | 16/09/2021 | 0,0000% | SIM |
| 10 | 18/10/2021 | 0,0000% | SIM |
| 11 | 17/11/2021 | 0,0000% | SIM |
| 12 | 16/12/2021 | 0,0000% | SIM |
| 13 | 18/01/2022 | 0,0000% | SIM |
| 14 | 16/02/2022 | 0,0000% | SIM |
| 15 | 16/03/2022 | 0,0000% | SIM |
| 16 | 19/04/2022 | 0,0000% | SIM |
| 17 | 17/05/2022 | 0,0000% | SIM |
| 18 | 17/06/2022 | 0,0000% | SIM |
| 19 | 18/07/2022 | 0,0000% | SIM |
| 20 | 16/08/2022 | 0,0000% | SIM |
| 21 | 16/09/2022 | 0,0000% | SIM |
| 22 | 18/10/2022 | 0,0000% | SIM |
| 23 | 17/11/2022 | 0,0000% | SIM |
| 24 | 16/12/2022 | 0,0000% | SIM |
| 25 | 17/01/2023 | 0,0000% | SIM |
| 26 | 16/02/2023 | 0,0000% | SIM |
| 27 | 16/03/2023 | 0,0000% | SIM |
| 28 | 18/04/2023 | 0,0000% | SIM |
| 29 | 16/05/2023 | 0,0000% | SIM |
| 30 | 16/06/2023 | 0,0000% | SIM |
| 31 | 18/07/2023 | 0,0000% | SIM |
| 32 | 16/08/2023 | 0,0000% | SIM |
| 33 | 18/09/2023 | 0,0000% | SIM |
| 34 | 17/10/2023 | 0,0000% | SIM |
| 35 | 17/11/2023 | 0,0000% | SIM |
| 36 | 18/12/2023 | 0,0000% | SIM |
| 37 | 16/01/2024 | 0,0000% | SIM |
| 38 | 16/02/2024 | 0,0000% | SIM |
| 39 | 18/03/2024 | 0,0000% | SIM |
| 40 | 16/04/2024 | 0,0000% | SIM |
| 41 | 16/05/2024 | 0,0000% | SIM |
| 42 | 18/06/2024 | 0,0000% | SIM |
| 43 | 16/07/2024 | 0,0000% | SIM |
| 44 | 16/08/2024 | 0,0000% | SIM |
| 45 | 17/09/2024 | 0,0000% | SIM |
| 46 | 16/10/2024 | 0,0000% | SIM |
| 47 | 19/11/2024 | 0,0000% | SIM |
| 48 | 17/12/2024 | 0,0000% | SIM |
| 49 | 16/01/2025 | 0,0000% | SIM |
| 50 | 18/02/2025 | 0,0000% | SIM |
| 51 | 18/03/2025 | 0,0000% | SIM |
| 52 | 16/04/2025 | 0,0000% | SIM |
| 53 | 16/05/2025 | 0,0000% | SIM |
| 54 | 17/06/2025 | 0,0000% | SIM |
| 55 | 16/07/2025 | 0,0000% | SIM |
| 56 | 18/08/2025 | 0,0000% | SIM |
| 57 | 16/09/2025 | 0,0000% | SIM |
| 58 | 16/10/2025 | 0,0000% | SIM |
| 59 | 18/11/2025 | 0,0000% | SIM |
| 60 | 16/12/2025 | 0,0000% | SIM |
| 61 | 16/01/2026 | 0,0000% | SIM |
| 62 | 19/02/2026 | 0,0000% | SIM |
| 63 | 17/03/2026 | 0,0000% | SIM |
| 64 | 16/04/2026 | 0,0000% | SIM |
| 65 | 18/05/2026 | 0,0000% | SIM |
| 66 | 16/06/2026 | 0,0000% | SIM |
| 67 | 16/07/2026 | 0,0000% | SIM |
| 68 | 18/08/2026 | 0,0000% | SIM |
| 69 | 16/09/2026 | 0,0000% | SIM |
| 70 | 16/10/2026 | 0,0000% | SIM |
| 71 | 17/11/2026 | 0,0000% | SIM |
| 72 | 16/12/2026 | 0,0000% | SIM |
| 73 | 18/01/2027 | 0,0000% | SIM |
| 74 | 16/02/2027 | 0,0000% | SIM |
| 75 | 16/03/2027 | 0,0000% | SIM |
| 76 | 16/04/2027 | 0,0000% | SIM |
| 77 | 18/05/2027 | 0,0000% | SIM |
| 78 | 16/06/2027 | 0,0000% | SIM |
| 79 | 16/07/2027 | 0,0000% | SIM |
| 80 | 17/08/2027 | 0,0000% | SIM |
| 81 | 16/09/2027 | 0,0000% | SIM |
| 82 | 18/10/2027 | 0,0000% | SIM |
| 83 | 17/11/2027 | 0,0000% | SIM |
| 84 | 16/12/2027 | 0,0000% | SIM |
| 85 | 18/01/2028 | 0,0000% | SIM |
| 86 | 16/02/2028 | 0,0000% | SIM |
| 87 | 16/03/2028 | 0,0000% | SIM |
| 88 | 18/04/2028 | 0,0000% | SIM |
| 89 | 16/05/2028 | 0,0000% | SIM |
| 90 | 19/06/2028 | 0,0000% | SIM |
| 91 | 18/07/2028 | 0,0000% | SIM |
| 92 | 16/08/2028 | 0,0000% | SIM |
| 93 | 18/09/2028 | 0,0000% | SIM |
| 94 | 17/10/2028 | 0,0000% | SIM |
| 95 | 17/11/2028 | 0,0000% | SIM |
| 96 | 18/12/2028 | 0,0000% | SIM |
| 97 | 16/01/2029 | 0,0000% | SIM |
| 98 | 16/02/2029 | 0,0000% | SIM |
| 99 | 16/03/2029 | 0,0000% | SIM |
| 100 | 17/04/2029 | 0,0000% | SIM |
| 101 | 16/05/2029 | 0,0000% | SIM |
| 102 | 18/06/2029 | 0,0000% | SIM |
| 103 | 17/07/2029 | 0,0000% | SIM |
| 104 | 16/08/2029 | 0,0000% | SIM |
| 105 | 18/09/2029 | 0,0000% | SIM |
| 106 | 16/10/2029 | 0,0000% | SIM |
| 107 | 19/11/2029 | 0,0000% | SIM |
| 108 | 18/12/2029 | 0,0000% | SIM |
| 109 | 16/01/2030 | 0,0000% | SIM |
| 110 | 18/02/2030 | 0,0000% | SIM |
| 111 | 18/03/2030 | 0,0000% | SIM |
| 112 | 16/04/2030 | 0,0000% | SIM |
| 113 | 16/05/2030 | 0,0000% | SIM |
| 114 | 18/06/2030 | 0,0000% | SIM |
| 115 | 16/07/2030 | 0,0000% | SIM |
| 116 | 16/08/2030 | 0,0000% | SIM |
| 117 | 17/09/2030 | 0,0000% | SIM |
| 118 | 16/10/2030 | 0,0000% | SIM |
| 119 | 19/11/2030 | 0,0000% | SIM |
| **120** | **17/12/2030** | **100,0000%** | **SIM** |