



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 93ª SÉRIE
DA 4ª EMISSÃO DA**



ISEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA – SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO	18
CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	18
CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI	19
CLÁUSULA QUINTA – DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA	21
CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI	27
CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS.....	29
CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI	36
CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO	37
CLÁUSULA DEZ – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	37
CLÁUSULA ONZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	39
CLÁUSULA DOZE – RISCOS.....	42
CLÁUSULA TREZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	52
CLÁUSULA QUATORZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	52
CLÁUSULA QUINZE - AGENTE FIDUCIÁRIO	55
CLÁUSULA DEZESSEIS - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI	62
CLÁUSULA DEZESSETE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	65
CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE	68
CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DO TERMO	69
CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES.....	69
CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	70
CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO	70
ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI	72
ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	83
ANEXO III – OPERAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO.....	87
ANEXO IV – DECLARAÇÕES	90



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

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

na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos titulares dos CRI, nomeado nos termos do artigo 10 da Lei nº 9.514/97 e da Instrução CVM nº 583/16:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50, nos termos da regulamentação e legislação aplicável, neste ato devidamente representada na forma do seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

RESOLVEM celebrar este *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 93ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.* ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

1.1.1. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino

incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e (vii) todas as referências a Securitizadora e ao Agente Fiduciário incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

<u>"Agente Fiduciário":</u>	SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme definido no preâmbulo;
<u>"Alienação Fiduciária de Imóvel":</u>	A alienação fiduciária do Imóvel, a ser constituída em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária;
<u>"Auditor Independente":</u>	Auditor independente a ser contratado pela Emissora para realização da auditoria do Patrimônio Separado, nos termos da Instrução da CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018;
<u>"Assembleia Geral de Titulares dos CRI":</u>	A Assembleia Geral de Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula Décima Sexta deste Termo;
<u>"B3 (Segmento CETIP UTM)":</u>	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (SEGMENTO CETIP UTM) , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;
<u>"Banco Liquidante":</u>	BANCO BRADESCO S.A. , instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, CEP 06029-900, responsável pelo processamento das liquidações financeiras dos CRI;
<u>"CCI":</u>	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pelo Cedente sob a forma escritural, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
<u>"Cedente":</u>	BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento

imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 26.545.627/0001-11, administrado por **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42;

<u>"CETIP21"</u> :	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTMV);
<u>"Compromisso de Venda e Compra"</u> :	O <i>Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças</i> , formalizado em 02 de junho de 2020, por meio do qual a GSA, comprometeu-se a adquirir da Devedora, o Imóvel, com a finalidade única e exclusiva de alugá-lo à Devedora;
<u>"Conta Centralizadora"</u> :	Conta corrente nº 3047-3, agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária"</u> :	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado entre a GSA, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e o Cedente, na qualidade de interveniente, por meio do qual o Imóvel será alienado fiduciariamente em favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;
<u>"Contrato de Cessão"</u> :	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , celebrado entre o Cedente e a Emissora, nesta data, por meio do qual foram cedidos à Emissora todos os Créditos Imobiliários;
<u>"Contrato de Distribuição"</u> :	O <i>Contrato de Coordenação e Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços e de Garantia Firme Parcial, da 93ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.</i> celebrado, nesta data, entre a Emissora, o Coordenador Líder e o Cedente, para reger a forma de distribuição dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
<u>"Contrato de Locação Atípica"</u> :	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para</i>

Fins Não Residenciais celebrado em 02 de junho de 2020, entre a GSA (conforme abaixo definida) e a Devedora, cujo objeto consiste na locação do Imóvel à Devedora em caráter personalíssimo, pelo prazo de 300 (trezentos) meses, contados a partir da data de lavratura da escritura definitiva de aquisição do Imóvel em favor da GSA, conforme aditado, em 22 de junho de 2020, pelo *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais e Outras Avenças*, firmado entre a GSA, a Devedora e o Cedente, por meio do qual o Cedente se sub-rogou na posição da GSA no Contrato de Locação Atípica, assumindo todos os direitos e obrigações, principais e acessórios, presentes e futuros a que a GSA faz jus em decorrência do Contrato de Locação Atípica, ficando a GSA desonerada de tais direitos e obrigações;

"Coordenador Líder":

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.335, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17;

"Créditos Imobiliários":

A totalidade das parcelas da locação do Contrato de Locação Atípica, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pela Devedora por força do Contrato de Locação Atípica, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Atípica, devidamente representados pela CCI;

"CRI":

Os CRI da presente emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97, os quais serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;

"CRI em Circulação":

Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora e o Cedente possuírem, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, bem como dos respectivos administradores;

<u>"CVM"</u> :	A Comissão de Valores Mobiliários;
<u>"Data de Aniversário"</u> :	Todo dia 05 de cada mês, sendo a primeira data de aniversário o dia 05 de agosto de 2020, conforme disposto no Anexo I ao presente Termo;
<u>"Data de Atualização"</u> :	A Data de Aniversário do mês de agosto de cada ano;
<u>"Data de Emissão"</u> :	O dia 30 de junho de 2020;
<u>"Data de Pagamento"</u> :	Conforme disposto no Anexo I ao presente Termo;
<u>"Data de Referência"</u> :	Cada uma das datas dispostas no Anexo I ao presente Termo;
<u>"Despesas Iniciais"</u> :	São os custos e as despesas iniciais da operação, previstas no Anexo I do Contrato de Cessão;
<u>"Despesas Recorrentes"</u> :	Despesas recorrentes vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes na tabela do Anexo I ao Contrato de Cessão, e eventuais despesas recorrentes extraordinárias futuras, desde que devidamente comprovadas;
<u>"Devedora"</u> :	ARTERIS S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 12º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-906, inscrita no CNPJ sob o nº 02.919.555/0001-67;
<u>"Dia(s) Útil(eis)"</u> :	Para o cômputo dos prazos referentes aos eventos da B3 (Segmento CETIP UTM) e/ou de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, será considerado como dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional, feriados no município de São Paulo ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede da Emissora, ressalvados os casos em que o

pagamento deva ser realizado por meio da B3 (Segmento CETIP UTVM), onde somente serão prorrogados se coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional;

“Documentos da Operação”:

Quando mencionados em conjunto, (i) o Compromisso de Venda e Compra; (ii) o Contrato de Locação Atípica, incluindo seu primeiro aditamento; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Cessão; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária; (vi) o presente Termo; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) os boletins de subscrição dos CRI; e (ix) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente operação e que venham a ser celebrados;

“Emissão”:

A 93ª Emissão da 4ª Série de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;

“Escritura de Emissão de CCI”:

O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, firmado nesta data, mediante o qual o Cedente emitiu a CCI;

“Escriturador”:

BANCO BRADESCO S.A., acima qualificado, instituição responsável pela escrituração dos CRI;

“Eventos de Multa Indenizatória”:

São os eventos previstos no item 7.1. do Contrato de Cessão e abaixo transcritos:

- (i) a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, por meio de decisão judicial neste sentido, no todo ou em parte, mediante contestação por quaisquer terceiros, pela Devedora, ou pelo Cedente, conforme aplicável, suas controladoras, controladas, coligadas e afiliadas, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida por decisão judicial de qualquer instância, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição,

denúncia, total ou parcial, do Contrato de Locação Atípica, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários;

- (ii) o direito à Recompra Compulsória, de que é titular a Securitizadora nos termos acima, não poder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo, desde que não seja por culpa ou dolo da Securitizadora; ou
- (iii) falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pelo Cedente que afete a legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários.

"Eventos de Recompra Compulsória": São os eventos previstos no item 6.1 do Contrato de Cessão e abaixo transcritos, que, quando ocorridos e posteriormente ratificados por manifestação **afirmativa** da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, observados o quórum e os procedimentos previstos no item 16.9.1 deste Termo, ensejam a recompra compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários:

- (i) não cumprimento, pelo Cedente, de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas por força do Contrato de Cessão, que não tenham sido sanadas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis ou nos respectivos prazos de cura se houver;
- (ii) não cumprimento, pelo Cedente, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas por força do Contrato de Cessão, que não tenham sido sanadas no prazo de 30 (trinta) dias ou nos respectivos prazos de cura;
- (iii) caso a Fiança Bancária não seja endossada à Securitizadora no prazo de até 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação encaminhada pelo Cedente nesse sentido, nos termos do inciso "viii" do item 4.1., do Contrato de Cessão;

- (iv) caso a Alienação Fiduciária de Imóvel não seja constituída em até 90 (noventa) Dias Úteis a contar da prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente, a qual deverá ser realizada no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária;
- (v) caso a Alienação Fiduciária de Imóvel seja anulada ou diminuída, ou, de qualquer forma, deixe de existir ou seja rescindida;
- (vi) caso haja ajuizamento de ação judicial que tenha por objeto o Contrato de Locação Atípica, ou a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários e que este ajuizamento venha a interromper o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora, por todo e qualquer motivo, ainda que os recursos sejam depositados em juízo;
- (vii) caso o Contrato de Locação Atípica seja rescindido antecipadamente, nos termos do item 16.1. do Contrato de Locação Atípica;
- (viii) caso a Devedora não realize quaisquer pagamentos relativos ao Contrato de Locação Atípica, comprovada e justificadamente em razão de descumprimento das obrigações do Cedente oriundas de tal instrumento. Caso exista divergência entre a Devedora e o Cedente em relação à ocorrência ou não de tal descumprimento, exclusivamente para fins da presente hipótese, a mera prolação de sentença arbitral ou judicial, ainda que de primeira instância favorável à Devedora, ou, ainda, a concessão de qualquer medida judicial de caráter liminar favorável à Devedora nesse sentido, que não seja cassada pelo tribunal competente dentro de, no máximo, 30 (trinta) dias da sua concessão, será suficiente para comprovar que o não pagamento das obrigações da Devedora ocorreu comprovada e justificadamente em decorrência do

descumprimento das obrigações do Cedente oriundas do Contrato de Locação Atípica;

- (ix) caso o Cedente adite, modifique ou de qualquer forma altere o Contrato de Locação Atípica que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração das condições e procedimentos de pagamento dos Créditos Imobiliários, salvo mediante autorização prévia e expressa dos titulares de CRI;
- (x) caso o Cedente onere, grave, aliene, venda, ceda ou transfira o Imóvel a terceiros sem a prévia aprovação dos titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, exceto em razão de reorganização societária entre a GSA e o Cedente (desde que seja mantida as Garantias e o recebimento dos Créditos Imobiliários pactuados no Contrato de Cessão);
- (xi) seja proferida qualquer decisão administrativa ou judicial, por qualquer razão, que reconheça violação de leis de zoneamento, o descumprimento de diretrizes do planejamento urbano, ou decisões similares, desde que referida decisão seja mantida após 1 (um) ano a contar da data em que tal decisão for proferida;
- (xii) for verificada a inveracidade de quaisquer declarações feitas pelo Cedente no Contrato de Cessão que afete os Créditos Imobiliários ou a Alienação Fiduciária do Imóvel;
- (xiii) caso haja a liquidação ou dissolução do Cedente, desde que não sejam mantidas as Garantias e o recebimento dos Créditos Imobiliários pactuados no Contrato de Cessão;
- (xiv) se ocorrer cessão ou transferência, pelo Cedente, sem o consentimento da Cessionária, de seus direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Cessão;

- (xv) se a seguradora se recusar a pagar a indenização do Seguro Patrimonial e/ou do Seguro de Perda de Receitas em caso de ocorrência de sinistro no Imóvel, caso o Cedente e/ou a Devedora tenham dado causa, observado o prazo de cura de 30 (trinta) dias corridos, e desde que a Devedora não realize o pagamento do valor de reconstrução das construções existentes no Imóvel e reposição dos bens segurados, no mesmo estado anterior ao sinistro, com base na última avaliação do Imóvel realizada para renovação do seguro patrimonial, e o cumprimento de suas obrigações previstas no Contrato de Locação Atípica, incluindo, mas não se limitando, o pagamento dos aluguéis, na forma e prazo previstos no Contrato de Locação Atípica, conforme previsto na Cláusula Nona do Contrato de Cessão;
- (xvi) caso o Seguro Patrimonial, o Seguro de Perda de Receitas ou a Fiança Bancária não sejam contratados ou renovados pela Devedora, observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Locação Atípica, observado o prazo de cura de 30 (trinta) dias corridos para que o Cedente adote os procedimentos necessários para que a Devedora realize a renovação das referidas apólices de seguros e da Fiança Bancária, e sem prejuízo da possibilidade de a Devedora, no que se refere ao Seguro de Perda de Receitas, alternativamente à contratação de tal seguro, optar por arcar com os aluguéis e encargos locatícios durante o período de reconstrução das construções existentes no Imóvel, em caso de sinistro, conforme previsto na Cláusula Nona do Contrato de Cessão;
- (xvii) caso por qualquer razão os Créditos Imobiliários deixem de ser exigíveis; ou
- (xviii) em caso de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente o Imóvel, observados os termos da Cláusula Vinte e Um do Contrato de Locação Atípica e da Cláusula Dez do Contrato

de Cessão.

"Fiança Bancária":

Fiança bancária a ser emitida por instituição financeira idônea e de primeira linha, nos termos do item 12.1. do Contrato de Locação Atípica, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito do Contrato de Locação Atípica, no valor correspondente à totalidade dos aluguéis devidos pela Devedora durante todo o período remanescente para o término ordinário do prazo da locação;

"Fundo de Despesas":

Fundo de despesas no montante de R\$ 1.859.340,00 (um milhão, oitocentos e cinquenta e nove mil, trezentos e quarenta reais), a ser constituído mediante a retenção, na Conta Centralizadora, do valor decorrente da integralização dos CRI, e o qual será utilizado para o pagamento das Despesas Recorrentes;

"Garantias":

A Alienação Fiduciária de Imóvel, a Fiança Bancária, o Seguro de Perda de Receitas e o Seguro Patrimonial, quando referidos em conjunto;

"GSA":

GSA INVESTIMENTOS DE PATRIMÔNIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Traipu, nº 542, 3º andar, Pacaembu, inscrita no CNPJ sob o nº 97.549.880/0001-91;

"IGP-M/FGV":

Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

"Imóvel":

O imóvel situado no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, no lado direito da Rodovia Anhanguera SP 330, KM 312,54, pista norte, com área de terreno de 47.255,15 metros quadrados e área construída de 4.351,30 metros quadrados, atualmente objeto da matrícula nº 187.550, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto – SP (em área maior - 52.423,26 metros quadrados) e cadastrado na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob o nº 244.378. O imóvel está identificado no item 1.2. do Contrato de Locação Atípica e no *croquis* constante do Anexo 1.2. do Contrato de Locação Atípica e, sua área de terreno assim se descreve, caracteriza e confronta:

"Uma gleba de terras, situada neste município, desmembrada da Fazenda Recreio Guaracy, no lado direito da Rodovia Anhanguera, na altura do Km 312+546,287 metros, lado Pista Norte, com as seguintes medidas e confrontações: inicia em um ponto situado no alinhamento predial da Via Marginal Norte da rodovia Anhanguera (SP-330) na altura do Km 312+546,287 metros, lado Pista Norte, junto a divisa da área reservada à via marginal da linha férrea, ponto este distante 30,02 metros do eixo da linha férrea; deste ponto segue pelo alinhamento predial da Via Marginal Norte, no sentido capital – interior, em reta com o azimute de 225°32'24" e com a distância de 48,76 metros; deste ponto deflete suavemente à esquerda e segue ainda pelo alinhamento predial da Via Marginal Norte, no sentido capital – interior, em reta com o azimute de 225°04'20" e com a distância de 87,16 metros; deste ponto deflete à direita e segue em reta com o azimute de 302°14'37" e com a distância de 283,34 metros, confrontando com a propriedade da empresa LAFARGEHOLCIM (Brasil) S/A (matrícula nº 9.044 – 2º CRI e cadastro municipal nº 141.364) encontrando o ponto V4; deste ponto deflete à direita e segue pelo eixo da faixa de servidão da CPFL, em reta com o azimute de 31°42'15" e com a distância de 170,44 metros, confrontando com a propriedade da empresa Companhia Cimento Portland Itaú (matricula nº 102.479 – 2º CRI); deste ponto deflete à direita e segue em curva com o raio de 260,51 metros e com o desenvolvimento de 17,21 metros; deste ponto deflete à direita e segue em reta com o azimute de 212°18'51" e com a distância de 43,86 metros, encontrando o ponto denominado "D"; deste ponto deflete à esquerda e segue em reta com o azimute de 121°56'25" e com a distância de 79,00 metros, encontrando o ponto denominado "C"; deste ponto deflete à esquerda e segue em reta com o azimute de 32°55'26" e com a distância de 55,78 metros, confrontando nessas três faces com a propriedade da empresa Autovias S/A (matrícula nº 50.661 – 2º CRI e cadastro municipal nº 310.857) ; deste ponto deflete à direita e segue em curva com o raio de 682,88 metros e o desenvolvimento de 65,29

metros; deste ponto deflete suavemente à esquerda e segue em reta com o azimute de 137°48'24" e com a distância de 53,30 metros; deste ponto deflete suavemente à direita e segue em reta com o azimute de 138°13'26" e com a distância de 109,62 metros, confrontando nessas três faces com a área remanescente da matrícula nº 183.908 - 2º CRI de propriedade da empresa Arteris S/A; encontrando o ponto este de início e fim desta descrição que acusou uma área de 47.255,15 metros quadrados."

A área construída do imóvel é composta pelos seguintes edifícios, também indicados no *croquis* constante do Anexo 1.2. do Contrato de Locação Atípica: (i) Bloco A (1.806,7939 m²), Bloco B (780,8168 m²), Bloco C (53,32 m²), Bloco D (425,6868 m²), Bloco E (363,8862 m²), Bloco F (919,2963 m²) e Bloco G (1,50 m²);

<u>"Instrução CVM nº 583/16"</u> :	Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor;
<u>"Instrução CVM nº 400/03"</u> :	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM nº 476/09"</u> :	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM nº 539/14"</u> :	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
<u>"Investidores" ou "Titulares dos CRI"</u> :	Os detentores dos CRI;
<u>"IPCA/IBGE"</u> :	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>"Lei nº 9.514/97"</u> :	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
<u>"Lei nº 10.931/04"</u> :	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras

providências;

“Lei nº 11.101/05”:

Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária;

“Lei nº 12.431/11”:

Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada;

“MDA”:

Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTMV);

“Multa Indenizatória”:

Multa compensatória, a título de indenização, que será paga pelo Cedente na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, na forma do item 7.2. do Contrato de Cessão;

“Obrigações Garantidas”:

(i) todas as obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato de Locação Atípica, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários; (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Cedente no Contrato de Cessão, incluindo mas não se limitando à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória e, ainda, (iii) o ressarcimento de toda e qualquer importância desembolsada por conta da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e prerrogativas decorrentes dos CRI, o que inclui, mas não se limita às Despesas Iniciais e à execução das Garantias, incluindo honorários advocatícios razoavelmente incorridos, custas e despesas judiciais, despesas condominiais, além de imposto territorial urbano (IPTU) e outros eventuais tributos e comissões;

“Patrimônio Separado”:

A totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, que serão submetidos ao Regime Fiduciário e destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme artigo 11 da Lei 9.514/97;

<u>"Recompra Compulsória":</u>	A obrigação do Cedente de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários, na ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória;
<u>"Recompra Facultativa":</u>	Recompra antecipada facultativa total ou parcial dos Créditos Imobiliários, a qual poderá ser realizada pelo Cedente a qualquer momento, nos termos do item 6.2. do Contrato de Cessão;
<u>"Regime Fiduciário":</u>	O regime fiduciário a ser instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º e seguintes da Lei nº 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;
<u>"Seguro de Perda de Receitas":</u>	O seguro de perda de receitas da locação do Imóvel a ser contratado pela Devedora, na data de início da locação, ou seja, a partir da data da lavratura da escritura definitiva de aquisição do Imóvel em favor da da GSA, o qual deverá prever cobertura de perda dos aluguéis equivalente ao valor de aluguéis devidos à Devedora, entre a data de ocorrência do sinistro e a data de reconstrução das construções existentes no Imóvel;
<u>"Seguro Patrimonial"</u>	O seguro patrimonial para o Imóvel a ser contratado pela Devedora, na data de início da locação, ou seja, a partir da data da lavratura da escritura definitiva de aquisição do Imóvel em favor da da GSA, o qual deverá prever que seja propiciada a cobertura do montante necessário para a reconstrução do Imóvel e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro no prazo de 12 (doze) meses, com o valor da indenização em montante suficiente à reposição das construções existentes no Imóvel no estado anterior ao sinistro, com base na avaliação do Imóvel à época da contratação da apólice e de suas renovações;
<u>"Valor de Recompra":</u>	Valor previsto no subitem 6.1.4. do Contrato de Cessão, que será pago pelo Cedente na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA SEGUNDA – SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO

- 2.1. Lastro dos CRI: Trata-se de emissão de CRI lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato de Locação Atípica representados pela CCI.
- 2.2. Cessão de Créditos: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos à Emissora pelo Cedente, por meio do Contrato de Cessão.
- 2.3. Devedora: A devedora dos Créditos Imobiliários é a Devedora, nos termos do Contrato de Locação Atípica.
- 2.4. Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se no valor dos aluguéis devidos no âmbito do Contrato de Locação Atípica.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 3.1. Objeto: Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quarta abaixo.
- 3.2. Autorização: A presente Emissão foi autorizada pela Ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 10 de janeiro de 2019, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em sessão de 22 de janeiro de 2019, sob o nº 47.719/19-9 e publicada no jornal "O Dia" nas edições de 25, 26, 27 e 28 de janeiro de 2019 e no jornal "Diário Oficial do Estado de São Paulo" na edição de 25 de janeiro de 2019.
- 3.3. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com valor total de R\$ 98.670.000,00 (noventa e oito milhões, seiscentos e setenta mil reais) na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II a este Termo, devendo tal vinculação ser comprovada ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis contados do referido vínculo.
- 3.4. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão. Os recursos decorrentes da subscrição e integralização da emissão serão destinados para (i) o pagamento das Despesas Iniciais e de eventuais outras despesas iniciais extraordinárias, desde que devidamente comprovadas, (ii) a constituição do Fundo de Despesas; e (iii) o saldo remanescente será transferido para conta corrente de titularidade do Cedente, na medida em que os CRI forem integralizados, para fins de pagamento do valor da cessão devido pela Emissora pela aquisição dos Créditos Imobiliários. A Emissora

deverá comprovar ao Agente Fiduciário, através de extratos bancários e outros documentos que se façam necessários os itens (i), (ii) e (iii) acima descritos em até 15 (quinze) Dias Úteis após o respectivo pagamento, e desde que solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário.

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

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

1. Emissão: 93ª;
2. Série: 4ª;
3. Quantidade de CRI: 56.844 (cinquenta e seis mil oitocentos e quarenta e quatro);
4. Valor Global da Série: até R\$ 56.844.762,19 (cinquenta e seis milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil, setecentos e sessenta e dois reais e dezenove centavos);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,01340845;
6. Prazo da Emissão: 9.137 (nove mil e cento e trinta e sete) dias, a contar da Data de Emissão;
7. Atualização Monetária: Anualmente, pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE;
8. Juros Remuneratórios: 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano;
9. Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: De acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização;
10. Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O primeiro pagamento será devido em 06 de agosto de 2020 e o último em 06 de julho de 2045, conforme disposto no Anexo I a este Termo de Securitização;

11. Data de Pagamento de Amortização: O primeiro pagamento será devido em 06 de agosto de 2020 e o último em 06 de julho de 2045, conforme disposto no Anexo I a este Termo de Securitização;
12. Regime Fiduciário: Sim;
13. Ambiente de Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3 (Segmento CETIP UTMV);
14. Data de Emissão: 30 de junho de 2020;
15. Data de Aniversário: Todo dia 05 de cada mês, sendo a primeira data de aniversário o dia 05 de agosto de 2020, conforme disposto no Anexo I a este Termo de Securitização;
16. Local de Emissão: São Paulo – SP;
17. Data de Vencimento Final: 06 de julho de 2045;
18. Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo de Securitização;
19. Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança Bancária, Seguro de Perda de Receitas e Seguro Patrimonial;
20. Garantia flutuante: Não há;
21. Coobrigação da Emissora: Não há; e
22. Classificação de risco: Não há.

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

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

4.4. Prorrogação de prazos: Considerar-se-ão prorrogados, até o próximo Dia Útil, os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, pela Securitizadora e ao Agente Fiduciário, se o vencimento não coincidir com um Dia Útil.

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

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

4.5. Impontualidade no Pagamento: Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos e desde que a impontualidade não seja decorrente de algum fator exógeno que fuja ao controle da Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente atualizados e acrescidos da respectiva remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

CLÁUSULA QUINTA – DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

5.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, aplicado anualmente, na Data de Atualização, calculado da seguinte forma:

$$SDa = SDb \times C, \text{ onde:}$$

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

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

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

$$C = \left(\frac{Nik}{Nik_{-1}} \right) \text{ Onde:}$$

Nik = Número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da Data de Atualização.

NIK₋₁ = Número índice do IPCA/IBGE utilizado na última Data de Atualização. Para a primeira Data de Atualização será o número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês imediatamente anterior a data do primeiro pagamento do CRI.

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

- a) na impossibilidade de utilização do IPCA/IBGE, as Partes utilizarão o IGP-M/FGV e, na falta desse último, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo entre a Emissora e o Cedente e deverá ser ratificado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI ("Novo Índice");
- b) caso na Data de Atualização o índice do IPCA/IBGE ou o Novo Índice não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizado a variação dos 12 (doze) últimos índices publicados e disponíveis divulgada pelo IBGE;
- c) tanto o IPCA/IBGE, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- d) se sobrevier legislação permitindo a correção monetária em periodicidade inferior à anual, será automaticamente adotada a menor periodicidade legalmente admitida desde que não inferior a trimestral, a partir do início de vigência da legislação autorizativa; e

e) o fator "C" será acumulado mensalmente pelo critério de dias corridos existentes entre as Datas de Pagamento dos CRI em cada mês.

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

$$J = SDa \times (Fator\ de\ Juros - 1), \text{ onde:}$$

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

Sda = Conforme subitem 5.1 acima;

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

$$Fator\ de\ Juros = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right] \right\}$$

i = 5,000000000.

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior e a Data de Aniversário atual. Para fins de cálculo do *dcp* da primeira Data de Aniversário, será considerado o número de dias corridos entre a data da primeira integralização e a Data de Aniversário atual acrescido do prêmio de 1 (um) dia.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário mensal anterior, conforme o caso e a próxima Data de Aniversário. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário mensal, qual seja, o dia 05 de agosto de 2020, considera-se *dct* como sendo 30 (trinta) dias.

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

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

$$AMi = \left[SDa \times \left(\frac{Tai}{100} \right) \right], \text{ onde:}$$

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

Sda = Conforme definido no item 5.1 acima.

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

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

$$VR = \left[\sum_{i=1}^n \frac{PMT_i \times C_n}{(1+i)^{\frac{m \times 30}{360}}} \right] \times \left[(1+i)^{\frac{1}{12}} \right]^{\frac{dcp_{pro rata}}{dct_{pro rata}}}, \text{ onde:}$$

VR = Valor de Recompra, na data de cálculo;

PMTi = i-ésimo valor das parcelas mensais de pagamento dos CRI;

i = 5,000000000;

m = Número de meses entre a Data de Aniversário do PMTi, e a Data de Aniversário imediatamente anterior à data de cálculo;

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

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

C_n = Fator acumulado de atualização monetária do i-ésimo PMT, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

$$C_n = \left[\left(\frac{NI_{mn}}{NI_{m1}} \right)^{\frac{dcp_{pro\ rata}}{dct_{pro\ rata}}} \right] \times \frac{NI_{m1}}{NI_{m0}}; \text{ onde:}$$

NI_{m0} = Número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês imediatamente anterior à data do primeiro pagamento dos CRI.

NI_{m1} = Número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário anterior à data de cálculo;

NI_{mn} = Número índice do IPCA/IBGE divulgado no primeiro mês imediatamente posterior ao mês considerado no NI_{m1} . Caso na data de cálculo o NI_{mn} não esteja disponível, será utilizado em substituição ao NI_{mn} o número índice da última projeção disponível divulgada pela ANBIMA.

dcp pro rata = conforme definição acima;

dct pro rata = conforme definição acima.

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

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

- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data de pagamento da parcela;

- b) Juros Remuneratórios dos CRI, sendo pagos da seguinte forma:
 - (i) Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos ou Multa e Juros moratórios;
 - (ii) Juros vincendos no respectivo mês de pagamento; e
- c) Amortização programada do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme tabela vigente e encargos moratórios eventualmente incorridos.

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

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

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

5.8.1. Adicionalmente, à pedido do Cedente, a cada 3 (três) meses a contar da Data de Emissão, a Emissora verificará se o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas é superior ao montante necessário para garantir o pagamento das Despesas Recorrentes, presentes e futuras. Caso se verifique que há excesso de recursos aplicados no Fundo de Despesas, a Emissora deverá transferir ao Cedente o valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o montante necessário para garantir o pagamento das Despesas Recorrentes, presentes e futuras, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de verificação neste sentido.

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

5.9. Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados, a critério da Emissora, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de

renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha ("Investimentos Permitidos"), sendo certo que todo e qualquer rendimento decorrente dos Investimentos Permitidos serão repassados integralmente, líquido de tributos, pela Emissora ao Cedente. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.

CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1. Distribuição dos CRI: Nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a oferta dos CRI está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, entretanto, deverá ser registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), para fins informativos à base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 4º, Parágrafo Único, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Oferta Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente a partir de 03 de junho de 2019.

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

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

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

- a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

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

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

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

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

6.1.7. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 6.1.6 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento. A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da oferta pública dos CRI, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.

6.1.8. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo investidor, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, condicionado à observância do cumprimento, pela Emissora, das obrigações constantes no artigo 17 de Instrução CVM nº 476/09.

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

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

6.2.1. Enquanto o compromisso de prestar garantia firme parcial de colocação permanecer vigente, o

Coordenador Líder será responsável pela subscrição e integralização de CRI até o valor máximo de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), observado o disposto nos itens 6.2.2 e 6.3, abaixo.

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

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

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

CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS

7.1. Garantias: As garantias são as seguintes:

- (i) Alienação Fiduciária de Imóvel – Alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 187.550, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto - SP, a qual será formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária, observado que tal garantia não está, na data de celebração deste Termo, devidamente registrada na matrícula do Imóvel, sendo certo que, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, o referido instrumento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente em até 90 (noventa) Dias Úteis, contados de sua respectiva prenotação, a qual deverá ser realizada no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura do referido instrumento. O risco decorrente do fato da Alienação Fiduciária de Imóvel ainda não estar registrada foi devidamente descrito no fator de risco "Risco referente à formalização da Alienação Fiduciária de Imóvel" abaixo.

Ainda, nos termos previsto no Contrato de Cessão e no item 7.12."a", abaixo, tendo em vista o Procedimento de Desmembramento, a Alienação Fiduciária de Imóvel será, inicialmente, constituída sobre uma área maior, atualmente constante da matrícula nº 187.550, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto – SP, qual seja, 52.423,26 metros quadrados, observado que, uma vez finalizado o Procedimento de Desmembramento, a Área Desmembrada (conforme abaixo definida) será doada à Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto e a alienação fiduciária passará a recair sobre uma área de 47.225,15 metros quadrados.

- (ii) Fiança Bancária – Nos termos do item 12.1. do Contrato de Locação Atípica a Devedora se obrigou a contratar a Fiança Bancária (conforme acima definida), na qual a locadora figurará como única beneficiária, fiança esta que deverá permanecer válida e em vigor durante toda a vigência do Contrato de Locação Atípica. Nos termos do Contrato de Cessão, a Fiança Bancária deverá ser endossada em favor da Emissora, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do recebimento, pela Devedora, de notificação a ser encaminhada pelo Cedente neste sentido.

A renovação da Carta Fiança deverá ocorrer a cada período de 12 (doze) meses, sendo certo que a Devedora obrigou-se, nos termos do Contrato de Locação Atípica, a encaminhar à locadora, com pelo menos 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência ao vencimento, a nova carta de garantia.

Ainda, deverá constar na Carta Fiança, a renúncia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 827, 838 e 839, todos do Código Civil, e nos artigos 130 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

- (iii) Seguro Patrimonial – Nos termos do item 20.1. do Contrato de Locação Atípica a Devedora se obrigou a contratar o Seguro Patrimonial (conforme acima definido). A apólice do Seguro Patrimonial deverá estipular a locadora, ou sua endossatária, como única beneficiária da indenização objeto do seguro contratado, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de todas as coberturas disponíveis no mercado de seguro predial brasileiro, tais como, mas não limitado a incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves. Nos termos do Contrato de Cessão, a apólice de Seguro Patrimonial deverá ser endossada em favor da Emissora, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do recebimento, pela Devedora, de notificação a ser encaminhada pelo Cedente neste sentido, observado que, caso o endosso não seja realizado em referido prazo e seja verificada a ocorrência de algum sinistro, a Conta Centralizadora será indicada pelo Cedente para o pagamento do prêmio.

O valor de cobertura do Seguro Patrimonial deverá ser reavaliado anualmente, de forma a caracterizar a reposição integral dos bens segurados em caso de sinistro, de acordo com o critério previsto no item 20.1. do Contrato de Locação Atípica.

- (iv) Seguro de Perda de Receitas – Nos termos do item 20.2. do Contrato de Locação Atípica a Devedora se obrigou a contratar o Seguro de Perda de Receitas (conforme acima definido). A apólice do Seguro de Perda de Receitas deverá estipular a locadora, ou sua endossatária, como única beneficiária da indenização objeto do seguro contratado. Nos termos do Contrato de Cessão, a apólice de Seguro Patrimonial deverá ser endossada em favor da Emissora, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do recebimento, pela Devedora, de notificação a ser encaminhada pelo Cedente neste sentido, observado que, caso o endosso não seja realizado em referido prazo e seja verificada a ocorrência de algum sinistro, a Conta Centralizadora será indicada pelo Cedente para o pagamento do prêmio.

O Seguro de Perda de Receitas deverá prever, até o término do prazo da locação, uma indenização mínima correspondente a 12 (doze) meses de alugueis, independentemente do prazo durante o qual a locadora venha a efetivamente receber tal indenização, período este que estará vinculado ao prazo de reconstrução das construções existentes no Imóvel.

Nos termos do subitem 20.2.4. do Contrato de Locação Atípica, alternativamente, ao invés de contratar o Seguro de Perda de Receitas, poderá a Devedora, através de notificação à ser enviada à Emissora e ao Agente Fiduciário, optar por arcar com os aluguéis e encargos locatícios durante o período de reconstrução das construções existentes no Imóvel, em caso de sinistro.

7.2. Contratação dos Seguros: O Seguro Patrimonial e o Seguro de Perda de Receitas deverão ser contratados pela Devedora junto a qualquer seguradora de reconhecida idoneidade, tida como de primeira linha, observado que: (i) caso referida seguradora seja a mesma empresa responsável por segurar os demais imóveis de propriedade da Devedora, tal seguradora estará desde já previamente autorizada; (ii) caso se trate de seguradora diversa, a locadora deverá aprovar previamente a seguradora a ser contratada. A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário, no prazo de até em 5 (cinco) Dias Últeis contados (a) dos prazos estabelecidos nos itens (iii) e (iv) da cláusula 7.1 acima ou (b) da efetiva contratação do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perda de Receitas, caso aplicável, o que ocorrer primeiro, os documentos recebidos pela Devedora comprovando a contratação dos seguros assim como os devidos pagamentos das apólices.

7.3. Sinistro Total ou Parcial do Imóvel: Na hipótese de sinistro total ou parcial das construções existentes no Imóvel, nos termos do item 20.4. do Contrato de Locação Atípica, a Devedora deverá obrigatoriamente utilizar a

indenização do Seguro Patrimonial para a reconstrução, total ou parcial das construções existentes no Imóvel, até o limite do valor indenizado.

7.3.1. Na ocorrência das hipóteses previstas no item 7.3., acima, a Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, a (i) em caso de sinistro, pagar o aluguel equivalente à área útil do Imóvel que eventualmente permanecer ocupando, sendo que a diferença entre o valor a ser pago pela Devedora e o valor do aluguel devido em cada mês, nos termos do Contrato de Locação Atípica, deverá ser coberto pelo Seguro de Perda de Receitas, ou, na hipótese de ocorrência do previsto no subitem 20.2.4. do Contrato de Locação Atípica (alternativamente, ao invés de contratar o Seguro de Perda de Receitas, poderá a Devedora optar por arcar com os aluguéis e encargos locatícios durante o período de reconstrução das construções existentes no Imóvel, em caso de sinistro), a Devedora obriga-se a manter a regularidade do pagamento mensal do aluguel conforme previsto no Contrato de Locação Atípica, sem qualquer dedução de valor ou interrupção; e, (ii) em caso de sinistro total, manter a regularidade do pagamento mensal do aluguel conforme previsto no Contrato de Locação Atípica, sem qualquer dedução de valor ou interrupção.

7.4. Vigência dos Seguros: A Devedora deverá manter o Seguro Patrimonial e o Seguro de Perda de Receitas em vigor durante todo o prazo da locação e quaisquer prorrogações, tendo se obrigado, nos termos do subitem 20.2.3. do Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação, a renovar anualmente o Seguro de Perda de Receitas e o Seguro Patrimonial, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de vencimento da apólice em vigor à época, mediante apresentação da nova apólice à locadora, sendo certo que os termos e condições da apólice em vigor à época deverão permanecer inalterados, devendo o Cedente remeter à Securitizadora os comprovantes de pagamento do prêmio dos respectivos seguros, tanto na sua contratação quanto em suas renovações.

7.5. Indenização decorrente dos Seguros: Recusando-se a seguradora a pagar a indenização decorrente do Seguro Patrimonial ou do Seguro de Perda e Receitas, sob fundamento de que (a) as construções existentes no Imóvel estão irregulares; (b) o Imóvel não possui Habite-se e/ou AVCB; (c) há pendências de regularização referente ao Procedimento de Desmembramento (conforme abaixo definido), Regularização da Construção (conforme abaixo definido) ou Regularização da Destinação de Área Verde (conforme abaixo definido); (d) a ocupação do Imóvel estava irregular, por não observar as condições da respectiva apólice, ou ainda não observar as posturas municipais, estaduais e/ou federais aplicáveis ao Imóvel; ou não existindo apólice de tais seguros em vigor na época da ocorrência do sinistro, o Contrato de Locação Atípica continuará em vigor, cabendo à Devedora o dever de pagar à locadora, o valor de reconstrução das construções existentes no Imóvel e reposição dos bens segurados, no mesmo estado anterior ao sinistro, com base na última avaliação do Imóvel realizada para renovação do seguro patrimonial; e, (b) não interromper o cumprimento de suas obrigações previstas no Contrato de Locação Atípica, incluindo, mas não se limitando, o pagamento dos aluguéis, na forma e prazo previstos no Contrato de Locação Atípica.

7.6. Desapropriação Total até 15º ano: No caso de desapropriação total do Imóvel durante os primeiros 15 (quinze) anos de vigência desta locação (incluindo o 15º ano), o Contrato de Locação Atípica será considerado resolvido de pleno direito, devendo a Devedora (a) permanecer no Imóvel até o prazo máximo concedido pelo Poder Público expropriante; e, (b) pagar à locadora o montante correspondente à diferença positiva, se houver, entre: (i) o valor do preço do Imóvel pago pela locadora à Devedora, previsto na escritura pública de venda e compra, devidamente reajustado pela metade da variação positiva do IPCA/IBGE, desde a data da lavratura da escritura até a data da rescisão do Contrato de Locação Atípica; e (ii) o valor da indenização paga pelo poder expropriante, definida em processo administrativo

7.7. Desapropriação Parcial até o 15º ano: Se a desapropriação do Imóvel for parcial e restar verificado por um engenheiro independente, escolhido de comum acordo pela Devedora e pela locadora, que poderá ser construída na área remanescente uma edificação e infraestrutura que comporte a operação da Devedora à época da referida desapropriação, a Devedora obrigou-se pela continuidade do Contrato de Locação Atípica, sem qualquer solução de continuidade ou alteração do valor do aluguel, sendo certo que o valor da indenização paga pelo poder expropriante, definida em processo administrativo, deverá ser destinado pela locadora para a realização de novas obras no Imóvel para utilização da Devedora.

7.7.1. Na hipótese de ocorrência de desapropriação parcial e restando verificado pelo engenheiro independente a impossibilidade de ocupação da área remanescente nos termos do item 7.7., acima, aplicar-se-á, o disposto no item 7.6., acima, no tocante ao pagamento da indenização ali prevista.

7.8. Desapropriação a partir do 16º ano: A partir do 16º (décimo sexto) ano de vigência da locação, na hipótese de ocorrência de desapropriação (a) total; e (b) parcial, desde que reste verificado pelo engenheiro independente a impossibilidade de ocupação da área remanescente; o Contrato de Locação Atípica será considerado resolvido de pleno direito, sem que seja devido nenhum valor de uma parte a outra, em razão da referida rescisão.

7.9. Indenização do Poder Público: Em ambos os casos, ou seja, desapropriação parcial ou total do Imóvel, a indenização devida pelo Poder Público será destinada integralmente à locadora, sem prejuízo da aplicação do disposto no item 7.6., acima.

7.10. Direitos Minerários: Caso durante a locação a Devedora não possa exercer suas atividades no Imóvel em razão de ser constatada a existência de direitos minerários no Imóvel e, ainda, de intenção do eventual legítimo titular dos direitos minerários, se houver, em explorar e extrair substâncias minerais do solo e/ou subsolo do Imóvel, vindo a ser exigida a desocupação total ou parcial da Devedora do Imóvel, o Contrato de Locação Atípica será considerado resolvido de pleno direito, devendo a Devedora (a) permanecer no Imóvel até o prazo máximo

concedido pelo legítimo titular de tais direitos minerários ou pela autoridade pública competente, conforme o caso; e, (b) pagar à locadora o valor correspondente à totalidade dos aluguéis devidos pela Devedora durante todo o período remanescente para o término ordinário do prazo da locação, corrigidos monetariamente desde o último reajuste até a data de ocorrência do pagamento da indenização, em base diária.

7.10.1. Na hipótese de ocorrência do previsto no item 7.10., acima, a indenização paga pelo titular dos direitos minerários situados na área do Imóvel será destinada à Devedora até o limite do valor previsto na alínea "b" do item 7.10. paga por esta à Devedora, sendo certo que, caso o titular dos direitos minerários situados na área do Imóvel pague um valor inferior aquele previsto na alínea "b" do item 7.10., nenhum outro valor, além do efetivo valor pago pelo titular dos direitos minerários situados na área do Imóvel, será devido pela locadora à Devedora, a esse respeito. E ainda, a indenização devida pelo titular dos direitos minerários situados na área do Imóvel que eventualmente sobejar o valor previsto na alínea "b" do item 7.10., será destinada integralmente à locadora.

7.11. Ordem das Garantias: Com relação às Garantias acima descritas e nos termos do subitem 5.1.1. do Contrato de Cessão, o procedimento de excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel somente poderá ser iniciado (i) após decorrido o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a notificação emitida pela Emissora para que a instituição financeira emissora da Fiança Bancária realize os pagamentos devidos no âmbito da referida garantia, sem que o referido pagamento tenha sido efetuado, ou (ii) imediatamente, caso, por qualquer motivo, a Fiança Bancária não esteja vigente.

7.12. Regularizações: Conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra e no Contrato de Locação Atípica, a Devedora se comprometeu a:

- a) Adotar as providências necessárias para o desmembramento de área de 5.168,11 metros quadrados do imóvel objeto da matrícula nº 187.550 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP ("Área Desmembrada" e "Procedimento de Desmembramento", respectivamente), sendo que, após a finalização do Procedimento de Desmembramento, referida Área Desmembrada deverá ser doada à Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, para fins de afetação pública da rua particular abrangida pela Área Desmembrada. Nesse sentido, a Devedora se obrigou, ainda a: (i) arcar com todos os custos, despesas e emolumentos decorrentes da formalização da doação da Área Desmembrada, (ii) realizar, às suas exclusivas expensas e sob sua exclusiva responsabilidade, o regular Procedimento de Desmembramento perante os órgãos competentes, a (iii) realizar, às suas exclusivas expensas, as obras de infraestrutura na Área Desmembrada que forem solicitadas pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, devendo neste caso manter a locadora indene a respeito de tais obras, (iv) arcar com todos os custos, despesas, contrapartidas e emolumentos decorrentes da formalização da doação da Área Desmembrada à Municipalidade de

Ribeirão Preto, e (v) cessar qualquer interferência na área dos imóveis confrontantes, em especial o imóvel sobre o qual passa a linha férrea limítrofe ao Imóvel. Ainda, nos termos do Compromisso de Venda e Compra, a Devedora se obrigou a, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados do registro da escritura pública de venda e compra, a obter (i) a matrícula nº 187.550 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP (ou, caso assim seja determinado pelo Oficial do Registro de Imóveis, nova matrícula autônoma) contemplando a área do Imóvel (de 47.225,15 metros quadrados) ("Matrícula Final"); e (ii) a matrícula autônoma contemplando a Área Desmembrada, que será doada à Municipalidade de Ribeirão Preto;

- b) às suas exclusivas expensas, regularizar perante a Prefeitura, o Corpo de Bombeiros e o Registro de Imóveis parte das áreas construídas do Imóvel (Blocos E, F e G), totalizando uma área de 1.284,6825 m² de área construída ("Regularização da Construção"), obtendo para tanto todas as licenças necessárias e exigidas pela legislação aplicável, incluindo, sem limitação, as licenças urbanísticas, edilícias e de acessibilidade aplicáveis. Para comprovar a conclusão da Regularização da Construção, a Devedora deverá apresentar o certificado de conclusão, auto de regularização ou equivalente ("habite-se"), auto de vistoria do sistema de segurança ou equivalente, certificado de acessibilidade ou equivalente, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), certidão de dados cadastrais emitida pela Prefeitura de Ribeirão Preto, matrícula nº 187.550 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto contemplando a averbação das construções, CND do INSS da obra e todas as demais licenças que se fizerem necessárias, todas refletindo a situação real do Imóvel, qual seja, a metragem de 47.225,15 m² de área de terreno e 4.351,30 m² de área construída, dentro do prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados do registro da escritura pública de venda e compra;
- c) considerando que o Imóvel está localizado em zona de uso especial, conforme Plano Diretor de Ribeirão Preto, por estar na zona de recarga do aquífero Guarani e, em razão disso, há diversas restrições de uso do solo, sobretudo referente a sua permeabilidade e prevenção de contaminações ("Restrições Ambientais"), proceder com a delimitação da área para a implantação do sistema de áreas verdes e de lazer de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba, nos termos (a) da Certidão de Diretrizes nº 16/2019, e (b) da sentença transitada em julgado nos autos da Ação Civil Pública nº 0973044-47.2012.8.26.0506, 5ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, movida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo em face de Obrascon Huarte Lain Brasil S.A. (anterior denominação da Devedora) ("Regularização de Destinação de Área Verde"). A Devedora se compromete a realizar a Regularização de Destinação de Área Verde, em conjunto com a Regularização da Construção no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados do registro da escritura pública de venda e compra; e
- d) considerando que o Número de Identificação da Receita Federal ("Nirf") do Imóvel ainda não foi cancelado, a Devedora se comprometeu a, às suas exclusivas expensas e sob sua responsabilidade, realizar o

cancelamento do referido Nirf perante a Receita Federal, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data do registro da escritura pública de venda e compra ("Cancelamento do Nirf"), devendo a Devedora, no final do referido prazo, apresentar à locadora, a documentação emitida pela Receita Federal que comprove o cancelamento do Nirf do Imóvel.

CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

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

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

8.2.1. Na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, o Cedente deverá adquirir automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários e ficará obrigado a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o Valor de Recompra.

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

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

8.2.4. A amortização extraordinária parcial será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de Amortização Extraordinária parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à B3 (Segmento CETIP

UTVM), e observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI.

CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA DEZ – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Transferência: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 10.2. abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos

Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese em que a Assembleia Geral de Titulares dos CRI venha a deliberar por tal liquidação.

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

- a) 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;
- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado ou contestado através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- c) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou
- d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias corridos, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

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

10.2.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata o item 10.2. acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação ou da comunicação expedida aos Titulares dos CRI ou 08 (oito) dias, em segunda convocação, contados da data de nova publicação do edital de convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

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

10.4. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverá deliberar pela

liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

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

CLÁUSULA ONZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 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.

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

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

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

- a) 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;
- b) 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;

- c) 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;
- d) 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;
- e) 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;
- f) 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
- g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

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

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

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 11.1. acima;
- b) 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
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

11.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 11.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Contrato de Locação 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.

11.5. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de

profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pelo Cedente conforme proposta a ser apresentada.

11.5.1 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.

CLÁUSULA DOZE – RISCOS

12.1. Riscos: O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, e se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

Direitos dos Credores da Emissora: A Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”*. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas

pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários venham a ser insuficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores já que com a constituição do Patrimônio Separado somente os Créditos Imobiliários e as Garantias respondem pelos pagamentos dos CRI.

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

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

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

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, as Garantias deverão ser executadas, e não há como assegurar que o valor a ser recebido pelos Investidores será suficiente para reembolsar integralmente o

investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

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

Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

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

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

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

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

Risco de Insuficiência das Garantias: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de

preço no mercado imobiliário estão vinculadas, predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. Ainda, não há qualquer previsão no Contrato de Alienação Fiduciária ou nos Documentos da Operação de, na hipótese de a Alienação Fiduciária de Imóvel deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, de substituição ou reforço da referida garantia.

Risco referente à formalização da Alienação Fiduciária de Imóvel: Na presente data, a Alienação Fiduciária de Imóvel ainda não está constituída, de forma que, na ocorrência de um eventual inadimplemento durante a fase de constituição, os Investidores terão acesso apenas às demais garantias da operação, o que poderá não ser suficiente para a quitação da dívida.

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

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

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

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

novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os titulares dos CRI.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora e Devedora: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora e a Devedora poderão estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora e da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, vez que a Devedora é a única responsável pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme Contrato de Locação Atípica, podendo afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado.

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

Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A Emissora possui registro de companhia aberta junto à CVM desde 02/07/2007, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de CRI em 02/01/2013. A sua atuação como Securitizadora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

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

A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de

recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

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

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

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

Riscos de Auditoria Jurídica: No âmbito da operação, foi realizada auditoria jurídica em relação ao Imóvel e à Devedora, com escopo limitado. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza, não mapeados no referido relatório em decorrência de referida auditoria realizada, poderão: (i) restringir ou impossibilitar a excussão de garantias; (ii) comprometer a validade e a segurança da titularidade e da cessão dos Créditos Imobiliários e (iii) poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pela Emissora, da constituição e do direito de propriedade sobre o referido Crédito Imobiliário e gerar contingências de natureza pecuniária para o Patrimônio Separado.

No âmbito da auditoria jurídica, foi identificado que, conforme Av.02 da matrícula do Imóvel, foi averbada a existência de servidão convencional perpétua em favor da Companhia Paulista de Força e Luz – CPFL para implantação de torres ou postes para passagem de linha de transmissão de energia elétrica, assim como de linhas telefônicas.

Adicionalmente, no âmbito da auditoria jurídica do Imóvel não foram apresentadas, até a data de assinatura deste Termo, as certidões emitidas pela municipalidade de Ribeirão Preto – SP e pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU) que comprovam que o Imóvel não é foreiro. Em que pese a matrícula não mencione que o Imóvel seja foreiro e não há qualquer indicação de que o Imóvel possa ser foreiro nos documentos e certidões apresentados, tendo em vista a ausência da certidão, não há como afirmar que o Imóvel não seja foreiro. Caso se verifique que o Imóvel é foreiro à Municipalidade ou a União, será necessária a obtenção de autorização do órgão competente para a sua transferência ao Cedente, bem como deverá ser considerada nos encargos decorrente da propriedade a necessidade de pagamento habitual do foro e do recolhimento do laudêmio para a transferência. Nessa hipótese, restará ainda pendente a análise da existência de débitos relativamente a tais encargos.

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

Risco de Insuficiência de Fundo de Despesas: Em caso de utilização e não recomposição do Fundo de Despesas, os recursos do Patrimônio Separado poderão ser insuficientes para pagamento das despesas recorrentes ou extraordinárias relacionadas à Emissão, de modo que a Emissora não disporá de outros recursos para o pagamento de tais despesas. Dessa forma, estas serão suportadas pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

A Instabilidade Política pode Afetar Adversamente os Negócios e Resultados da Devedora e o Preço dos CRI: O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração da economia nos últimos anos e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão enfrentando um aumento da volatilidade devido às incertezas relacionadas com os casos de corrupção, os quais estão sendo investigados pelo Ministério Público Federal em suas operações e ao impacto dos escândalos sobre a economia e ambiente político brasileiro. Membros do Poder Executivo e do Poder Legislativo no âmbito municipal, estadual e federal, bem como altos funcionários de grandes empresas estão sendo processados pelo crime de corrupção. O potencial resultado das investigações sobre os esquemas de corrupção pelo Ministério Público Federal é incerto, mas as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem das empresas implicadas e sobre a percepção geral do mercado

da economia brasileira. Não há como prever se tais alegações levarão a uma maior instabilidade política e econômica ou se novas alegações irão surgir no futuro. O desenrolar de tais casos de conduta antiética pode afetar adversamente os negócios, a condição financeira e os resultados da Devedora.

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

Conforme descrito na Cláusula Sétima acima, o Imóvel está localizado em zona de uso especial, conforme Plano Diretor de Ribeirão Preto, por estar na zona de recarga do aquífero Guarani e, em razão disso está sujeito diversas restrições de uso do solo, sobretudo referente a sua permeabilidade e prevenção de contaminações. Conforme sentença transitada em julgado nos autos da Ação Civil Pública nº 0973044-47.2012.8.26.0506, da 5ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, movida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo em face de Obrascon Huarte Lain Brasil S.A. (anterior denominação da Devedora), encontra-se pendente de cumprimento, na presente data, a delimitação da área para a implantação do sistema de áreas verdes e de lazer de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba. O processo de Regularização de Destinação da Área Verde será acompanhado pela Devedora, de modo que, a Emissora dependerá do recebimento de informações daquela para acompanhamento da referida regularização, sendo certo que, caso a Emissora não receba tais informações, esta não dispõe de mecanismos para controlar a adoção dos procedimentos necessários para a regularização acima referida.

Adicionalmente, foi identificada, no âmbito da auditoria jurídica do Imóvel, a existência de um Laudo de Avaliação Preliminar sobre Estudo de Passivo Ambiental, elaborado pela empresa Global Ambiente Consultoria Ambiental Ltda., em dezembro de 2019, o qual, a partir da análise das informações coletadas, recomenda a realização de plano de análise confirmatória no terreno para constatar a presença de passivo ambiental no terreno, haja vista que, de acordo com o modelo conceitual utilizado na avaliação preliminar, a área foi classificada como MCA 1B, situação

na qual ocorrem incertezas quanto à identificação, caracterização e localização exata das áreas e/ou das fontes de contaminação associadas a essas áreas fonte. Ainda, diante do levantamento de informações pretéritas acerca da área, constatou-se que o Imóvel apresentou praticamente a mesma configuração ao longo do período analisado, e com isso foi delimitada 2 (duas) áreas suspeitas de contaminação, tendo sido recomendada a amostragem de solo superficial e a utilização de liner para coleta de solo, para impedir a volatilização dos compostos orgânicos.

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

Conforme descrito na Cláusula Sétima acima, encontra-se pendente, nesta data, regularização perante a Prefeitura, o Corpo de Bombeiros e o Registro de Imóveis de parte das áreas construídas do Imóvel (Blocos E, F e G), totalizando uma área de 1.284,6825 m2 de área construída. O processo de Regularização da Construção será acompanhado pela Devedora, de modo que, a Emissora dependerá do recebimento de informações daquela para acompanhamento da referida regularização, sendo certo que, caso a Emissora não receba tais informações, esta não dispõe de mecanismos para controlar a adoção dos procedimentos necessários para a regularização acima referida.

Risco relacionado à divergência de área nos documentos técnicos: O Imóvel possui divergência na área dos documentos técnicos, tais sejam, Alvará de Construção, Auto de Conclusão da Obra ("Habite-se"), Alvará de Licença e Funcionamento e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB"), conforme indicado no parágrafo acima. As áreas informadas em cada um dos documentos técnicos supra citados não está em conformidade com aquela área informada na matrícula do Imóvel. A falta de regularização das construções realizadas pode levar ao não pagamento de indenização de sinistro por parte da seguradora. Ainda, a existência de construção irregular pode implicar no pagamento de multa, necessidade de reforma, eventual embargo ou demolição de obras realizadas, impactando negativamente na continuidade das atividades desenvolvidas no Imóvel, afetando negativamente no pagamento dos Créditos Imobiliários.

Risco relacionado à não contratação de seguros em nome da Devedora e ao Não Pagamento do Prêmio da Apólice do Imóvel: Não foi apresentada, no âmbito da auditoria jurídica, a apólice de seguro patrimonial contratado pela

Devedora para o Imóvel, bem como não foi comprovado o pagamento da apólice de seguro, o que impediu a verificação da existência de seguro contratado e vigente, com cobertura suficiente para cobrir o montante necessário para a reconstrução do empreendimento existente no Imóvel e sua reposição ao status anterior em caso de sinistro. Ainda, a eventual existência de débitos junto à seguradora, poderá impedir o recebimento de indenização pelo segurado, ou seu endossatário, em caso de sinistro, impactando negativamente na garantia constituída.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao regular exercício das atividades desenvolvidas no imóvel e relacionados à regularidade de AVCB: Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o ao regular exercício das atividades desenvolvidas no Imóvel, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para o Imóvel e para a Devedora, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil do proprietário por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações decorrentes do Contrato de Locação Atípica, bem como a execução das garantias.

Risco de Desapropriação do Imóvel: Não foram apresentadas, no âmbito da auditoria jurídica do Imóvel, até a data de assinatura deste Termo, certidões expedidas pelos Órgãos Públicos competentes (municipal, estadual e federal) indicando que o Imóvel não se encontra em área objeto de desapropriação e nem tampouco é objeto de estudo para desapropriação por parte de quaisquer um destes órgãos. O Imóvel poderá ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá ensejar a transferência compulsória da propriedade do Imóvel ao Poder Expropriante e impactar negativamente na transmissão da fração ideal, bem como afetar negativamente o pagamento dos Créditos Imobiliários, na medida em que afeta a ocupação do Imóvel e a percepção as rendas decorrentes de sua exploração.

Conforme descrito na Cláusula Sétima acima, deverá ser realizado, perante a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, o Procedimento de Desmembramento da Área Desmembrada (área de 5.168,11 metros quadrados do imóvel objeto da matrícula nº 187.550 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP), observado que, após a conclusão do Procedimento de Desmembramento, a Área Desmembrada deverá ser doada à Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, para fins de afetação pública da rua particular abrangida pela Área Desmembrada. O Procedimento de Desmembramento será acompanhado pela Devedora, de modo que, a Emissora dependerá do

recebimento de informações daquela para acompanhamento do referido procedimento, sendo certo que, caso a Emissora não receba tais informações, esta não dispõe de mecanismos para controlar a adoção dos procedimentos necessários para a regularização acima referida.

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

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

CLÁUSULA TREZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

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

CLÁUSULA QUATORZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) 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;
- (c) 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;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

- (e) conforme declarado pelo Cedente no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra o Cedente ou contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (g) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel, exceto por aquelas já indicadas neste Termo;
- (h) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (i) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

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

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

14.3. Relatório Mensal: 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.

14.3.1. Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações dispostas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09:

- (i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;

- (iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social, encaminhando cópia do referido documento ao Agente Fiduciário;
- (iv) manter os documentos mencionados no inciso "iii" acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (v) observar as disposições da Instrução CVM nº 358/02, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 358/02, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário e ao Coordenador Líder; e
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM.

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

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

14.6. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário, do Coordenador Líder e da Instituição Custodiante, nos termos da regulamentação aplicável, constam do Anexo IV deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

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

14.6.1. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583/16, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em

até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

CLÁUSULA QUINZE - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- a) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- b) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- d) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- e) verificou a regularidade da constituição das Garantias, observado que na data de assinatura deste Termo de Securitização (i) o contrato por meio do qual a Alienação Fiduciária de Imóvel foi ofertada não se encontra registrada no competente Cartório de Registros de Imóveis. O prazo para o registro da referida Garantia está previsto no respectivo instrumento de garantia, e, após a obtenção e comprovação do respectivo registro no competente cartório, estará efetivamente constituída e exequível a garantia. Dessa forma, a Emissora não possui, de fato, direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização, conforme orientação do Ofício-Circular CVM/SRE nº 02/2019. Por fim, o valor do Imóvel para fins de leilão constante Contrato de Alienação Fiduciária é inferior ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, desta forma, não há como assegurar que, na eventualidade da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros, (ii) tendo em vista que, os termos do item 20.1. do Contrato de Locação

Atípica a Devedora se obrigou a contratar, na data de início da locação, ou seja, a partir da data da lavratura da escritura de venda e compra do Imóvel, seguro patrimonial para o Imóvel, não foi apresentada ao Agente Fiduciário, na data de assinatura deste Termo, a apólice de Seguro Patrimonial contratado pela Devedora para o Imóvel, bem como não foi comprovado o pagamento do prêmio de referida apólice de seguro, o que impediu a verificação da existência de Seguro Patrimonial contratado e vigente, com cobertura suficiente para cobrir o montante necessário para a reconstrução do empreendimento existente no Imóvel e sua reposição ao status anterior em caso de sinistro, e (iii) tendo em vista que, os termos do item 20.2. do Contrato de Locação Atípica a Devedora se obrigou a contratar, na data de início da locação, ou seja, a partir da data da lavratura da escritura de venda e compra do Imóvel, não foi apresentada ao Agente Fiduciário, na data de assinatura deste Termo, a apólice de Seguro de Perda de Receitas contratado pela Devedora para o Imóvel, bem como não foi comprovado o pagamento do prêmio de referida apólice de seguro, o que impediu a verificação da existência de Seguro de Perda de Receitas contratado e vigente, com cobertura suficiente para cobrir o montante necessário para indenização mínima correspondente a 12 (doze) meses de aluguéis ou notificação da Devedora com a intenção de não contratar o Seguro de Perda de Receitas optando por arcar com os aluguéis e encargos locatícios durante o período de reconstrução das construções existentes no Imóvel, em caso de sinistro;

- f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 6º da Instrução CVM nº 583/16;
- g) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- h) não possui qualquer relação com a Emissora, com o Cedente ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- i) que assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- j) que conduz seus negócios em conformidade com as leis anticorrupção e antilavagem de dinheiro aplicáveis, incluindo aquelas da jurisdição de seu domicílio e da jurisdição em que este instrumento será cumprido, se diversa daquela, em especial as disposições da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("Leis Anticorrupção"), às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar as Leis Anticorrupção. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, ao Coordenador Líder detalhes de

qualquer violação relativa às Leis Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes;

- k) que, na presente data, atua como agente fiduciário nas emissões da Emissora listadas no Anexo III.

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

- a) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;
- b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;
- c) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo, a administração transitória do Patrimônio Separado;
- d) promover a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI;
- e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento;
- f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu nenhum procedimento de verificação ou auditoria independente quanto a veracidade das informações ora apresentadas, excetuando quanto a diligência nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- h) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora e posição disponibilizada pela B3 (Segmento CETIP UTM) e/ou pelo Escriturador;

- i) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um evento de liquidação do Patrimônio Separado;
- j) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- k) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- l) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, do Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso;
- m) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;
- n) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- o) disponibilizar o valor unitário dos CRI, calculado pela Emissora, aos Titulares de CRI e aos demais participantes do mercado, por meio eletrônico, tanto através de comunicação direta de sua central de atendimento, quanto do seu *website* www.simplificpavarini.com.br;
- p) fornecer, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de encerramento de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis;
- q) elaborar relatório anual destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações e da Instrução CVM nº 583/16, o qual deverá conter, as informações previstas no Anexo 15 da Instrução CVM nº 583/16; e
- r) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 02/19, de 28 de fevereiro de 2019 ("Ofício"), o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Patrimônio Separado, contratar terceiro especializado para avaliar ou

reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

15.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, as expensas do Patrimônio Separado, observado o subitem 15.4.1., abaixo, como remuneração, parcelas anuais no valor de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI pelos Investidores, e as demais, no dia 15 (quinze) do mesmos mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes.

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

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

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

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

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

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

15.4.7. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora, desde que devidamente comprovadas. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos interesses dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;

15.4.8. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), 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, análise e eventuais aditamentos aos documentos da operação e 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". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se

houver), de prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

15.4.9. Caso a totalidade dos CRI seja resgatada antecipadamente, será devido, na data do resgate antecipado, o valor correspondente a 3 (três) meses de remuneração do Agente Fiduciário.

15.4.10. O pagamento das despesas referidas no item 15.4 acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, mediante envio de fatura para o e-mail constante da Cláusula Vinte abaixo, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após prévia aprovação, se assim possível, da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado.

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

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

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

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

15.8. Aditamento ao Termo: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

15.9. Obrigação: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583/16, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

15.10. Fraude ou Adulteração: O Agente Fiduciário não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

CLÁUSULA DEZESSEIS - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI

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

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

16.2. Realização das Assembleias: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à assembleia geral de titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas e na Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020.

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

- a) pela Emissora;
- b) pelo Agente Fiduciário;
- c) pela CVM; ou
- d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuem o direito de voto.

16.4. Convocação: A convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado conforme política de divulgação da Emissora com a antecedência de 15 (quinze) dias corridos para a primeira convocação, ou de 8 (oito) dias para a segunda convocação, exceto no que se refere à deliberação acerca das normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista no artigo 14, caput e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos CRI em circulação, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuem o direito de voto.

16.5. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares dos CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes que possuem direito de voto ou àquele que for designado pela CVM.

16.6. Outros Representantes: A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão, conforme o caso, convocar representantes do Cedente, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

16.8. Deliberações: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em

qualquer convocação, com quórum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação presentes na referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

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

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA DEZESSETE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

17.1. Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares de CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

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

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

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

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

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos

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

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

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

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

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15% (quinze por cento), ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (vinte por cento), em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

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

por cento).

(ii) IOF

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

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

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

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

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

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

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6% (sete inteiros e seis décimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas

incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

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

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

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

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos. O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de aferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE

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

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

CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DO TERMO

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

CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES

20.1. Comunicações: Todas as comunicações realizadas nos termos deste instrumento 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 a Securitizadora e ao Agente Fiduciário.

Para a Emissora:

ISEC SECURITIZADORA S.A.

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

São Paulo - SP

At.: Dep. de Gestão / Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

Para o Agente Fiduciário

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano, nº 466 sala 1401, Itaim Bibi

São Paulo – SP

CEP 04534-004

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

Telefone: (11) 3090-0447

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

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

São Paulo, 22 de junho de 2020.

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 93ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.)

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG :

CPF:

ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Data de Aniversário	Data de Pagamento	Tai	Pagamento de Remuneração
05/08/2020	06/08/2020	0,0900	SIM
05/09/2020	09/09/2020	0,1700	SIM
05/10/2020	06/10/2020	0,1700	SIM
05/11/2020	06/11/2020	0,1700	SIM
05/12/2020	08/12/2020	0,1700	SIM
05/01/2021	06/01/2021	0,1700	SIM
05/02/2021	08/02/2021	0,1700	SIM
05/03/2021	08/03/2021	0,1700	SIM
05/04/2021	06/04/2021	0,1700	SIM
05/05/2021	06/05/2021	0,1700	SIM
05/06/2021	08/06/2021	0,1800	SIM
05/07/2021	06/07/2021	0,1800	SIM
05/08/2021	06/08/2021	0,1800	SIM
05/09/2021	08/09/2021	0,1800	SIM
05/10/2021	06/10/2021	0,1800	SIM
05/11/2021	08/11/2021	0,1800	SIM
05/12/2021	07/12/2021	0,1800	SIM
05/01/2022	06/01/2022	0,1800	SIM
05/02/2022	08/02/2022	0,1800	SIM
05/03/2022	08/03/2022	0,1900	SIM
05/04/2022	06/04/2022	0,1900	SIM
05/05/2022	06/05/2022	0,1900	SIM
05/06/2022	07/06/2022	0,1900	SIM
05/07/2022	06/07/2022	0,1900	SIM
05/08/2022	08/08/2022	0,1900	SIM
05/09/2022	06/09/2022	0,1900	SIM
05/10/2022	06/10/2022	0,1900	SIM

05/11/2022	08/11/2022	0,2000	SIM
05/12/2022	06/12/2022	0,2000	SIM
05/01/2023	06/01/2023	0,2000	SIM
05/02/2023	07/02/2023	0,2000	SIM
05/03/2023	07/03/2023	0,2000	SIM
05/04/2023	06/04/2023	0,2000	SIM
05/05/2023	08/05/2023	0,2000	SIM
05/06/2023	06/06/2023	0,2000	SIM
05/07/2023	06/07/2023	0,2100	SIM
05/08/2023	08/08/2023	0,2100	SIM
05/09/2023	06/09/2023	0,2100	SIM
05/10/2023	06/10/2023	0,2100	SIM
05/11/2023	07/11/2023	0,2100	SIM
05/12/2023	06/12/2023	0,2100	SIM
05/01/2024	08/01/2024	0,2100	SIM
05/02/2024	06/02/2024	0,2100	SIM
05/03/2024	06/03/2024	0,2200	SIM
05/04/2024	08/04/2024	0,2200	SIM
05/05/2024	07/05/2024	0,2200	SIM
05/06/2024	06/06/2024	0,2200	SIM
05/07/2024	08/07/2024	0,2200	SIM
05/08/2024	06/08/2024	0,2200	SIM
05/09/2024	06/09/2024	0,2200	SIM
05/10/2024	08/10/2024	0,2300	SIM
05/11/2024	06/11/2024	0,2300	SIM
05/12/2024	06/12/2024	0,2300	SIM
05/01/2025	07/01/2025	0,2300	SIM
05/02/2025	06/02/2025	0,2300	SIM
05/03/2025	06/03/2025	0,2300	SIM
05/04/2025	08/04/2025	0,2400	SIM

05/05/2025	06/05/2025	0,2400	SIM
05/06/2025	06/06/2025	0,2400	SIM
05/07/2025	08/07/2025	0,2400	SIM
05/08/2025	06/08/2025	0,2400	SIM
05/09/2025	08/09/2025	0,2400	SIM
05/10/2025	07/10/2025	0,2400	SIM
05/11/2025	06/11/2025	0,2500	SIM
05/12/2025	08/12/2025	0,2500	SIM
05/01/2026	06/01/2026	0,2500	SIM
05/02/2026	06/02/2026	0,2500	SIM
05/03/2026	06/03/2026	0,2500	SIM
05/04/2026	07/04/2026	0,2500	SIM
05/05/2026	06/05/2026	0,2600	SIM
05/06/2026	08/06/2026	0,2600	SIM
05/07/2026	07/07/2026	0,2600	SIM
05/08/2026	06/08/2026	0,2600	SIM
05/09/2026	09/09/2026	0,2600	SIM
05/10/2026	06/10/2026	0,2700	SIM
05/11/2026	06/11/2026	0,2700	SIM
05/12/2026	08/12/2026	0,2700	SIM
05/01/2027	06/01/2027	0,2700	SIM
05/02/2027	10/02/2027	0,2700	SIM
05/03/2027	08/03/2027	0,2700	SIM
05/04/2027	06/04/2027	0,2800	SIM
05/05/2027	06/05/2027	0,2800	SIM
05/06/2027	08/06/2027	0,2800	SIM
05/07/2027	06/07/2027	0,2800	SIM
05/08/2027	06/08/2027	0,2800	SIM
05/09/2027	08/09/2027	0,2900	SIM
05/10/2027	06/10/2027	0,2900	SIM

05/11/2027	08/11/2027	0,2900	SIM
05/12/2027	07/12/2027	0,2900	SIM
05/01/2028	06/01/2028	0,2900	SIM
05/02/2028	08/02/2028	0,3000	SIM
05/03/2028	07/03/2028	0,3000	SIM
05/04/2028	06/04/2028	0,3000	SIM
05/05/2028	08/05/2028	0,3000	SIM
05/06/2028	06/06/2028	0,3100	SIM
05/07/2028	06/07/2028	0,3100	SIM
05/08/2028	08/08/2028	0,3100	SIM
05/09/2028	06/09/2028	0,3100	SIM
05/10/2028	06/10/2028	0,3100	SIM
05/11/2028	07/11/2028	0,3200	SIM
05/12/2028	06/12/2028	0,3200	SIM
05/01/2029	08/01/2029	0,3200	SIM
05/02/2029	06/02/2029	0,3200	SIM
05/03/2029	06/03/2029	0,3300	SIM
05/04/2029	06/04/2029	0,3300	SIM
05/05/2029	08/05/2029	0,3300	SIM
05/06/2029	06/06/2029	0,3300	SIM
05/07/2029	06/07/2029	0,3400	SIM
05/08/2029	07/08/2029	0,3400	SIM
05/09/2029	06/09/2029	0,3400	SIM
05/10/2029	08/10/2029	0,3400	SIM
05/11/2029	06/11/2029	0,3500	SIM
05/12/2029	06/12/2029	0,3500	SIM
05/01/2030	08/01/2030	0,3500	SIM
05/02/2030	06/02/2030	0,3600	SIM
05/03/2030	07/03/2030	0,3600	SIM
05/04/2030	08/04/2030	0,3600	SIM

05/05/2030	07/05/2030	0,3600	SIM
05/06/2030	06/06/2030	0,3700	SIM
05/07/2030	08/07/2030	0,3700	SIM
05/08/2030	06/08/2030	0,3700	SIM
05/09/2030	06/09/2030	0,3800	SIM
05/10/2030	08/10/2030	0,3800	SIM
05/11/2030	06/11/2030	0,3800	SIM
05/12/2030	06/12/2030	0,3800	SIM
05/01/2031	07/01/2031	0,3900	SIM
05/02/2031	06/02/2031	0,3900	SIM
05/03/2031	06/03/2031	0,3900	SIM
05/04/2031	08/04/2031	0,4000	SIM
05/05/2031	06/05/2031	0,4000	SIM
05/06/2031	06/06/2031	0,4000	SIM
05/07/2031	08/07/2031	0,4100	SIM
05/08/2031	06/08/2031	0,4100	SIM
05/09/2031	08/09/2031	0,4100	SIM
05/10/2031	07/10/2031	0,4200	SIM
05/11/2031	06/11/2031	0,4200	SIM
05/12/2031	08/12/2031	0,4200	SIM
05/01/2032	06/01/2032	0,4300	SIM
05/02/2032	06/02/2032	0,4300	SIM
05/03/2032	08/03/2032	0,4400	SIM
05/04/2032	06/04/2032	0,4400	SIM
05/05/2032	06/05/2032	0,4400	SIM
05/06/2032	08/06/2032	0,4500	SIM
05/07/2032	06/07/2032	0,4500	SIM
05/08/2032	06/08/2032	0,4600	SIM
05/09/2032	08/09/2032	0,4600	SIM
05/10/2032	06/10/2032	0,4600	SIM

05/11/2032	08/11/2032	0,4700	SIM
05/12/2032	07/12/2032	0,4700	SIM
05/01/2033	06/01/2033	0,4800	SIM
05/02/2033	08/02/2033	0,4800	SIM
05/03/2033	08/03/2033	0,4800	SIM
05/04/2033	06/04/2033	0,4900	SIM
05/05/2033	06/05/2033	0,4900	SIM
05/06/2033	07/06/2033	0,5000	SIM
05/07/2033	06/07/2033	0,5000	SIM
05/08/2033	08/08/2033	0,5100	SIM
05/09/2033	06/09/2033	0,5100	SIM
05/10/2033	06/10/2033	0,5200	SIM
05/11/2033	08/11/2033	0,5200	SIM
05/12/2033	06/12/2033	0,5300	SIM
05/01/2034	06/01/2034	0,5300	SIM
05/02/2034	07/02/2034	0,5400	SIM
05/03/2034	07/03/2034	0,5400	SIM
05/04/2034	06/04/2034	0,5500	SIM
05/05/2034	08/05/2034	0,5500	SIM
05/06/2034	06/06/2034	0,5600	SIM
05/07/2034	06/07/2034	0,5600	SIM
05/08/2034	08/08/2034	0,5700	SIM
05/09/2034	06/09/2034	0,5700	SIM
05/10/2034	06/10/2034	0,5800	SIM
05/11/2034	07/11/2034	0,5900	SIM
05/12/2034	06/12/2034	0,5900	SIM
05/01/2035	08/01/2035	0,6000	SIM
05/02/2035	08/02/2035	0,6000	SIM
05/03/2035	06/03/2035	0,6100	SIM
05/04/2035	06/04/2035	0,6200	SIM

05/05/2035	08/05/2035	0,6200	SIM
05/06/2035	06/06/2035	0,6300	SIM
05/07/2035	06/07/2035	0,6400	SIM
05/08/2035	07/08/2035	0,6400	SIM
05/09/2035	06/09/2035	0,6500	SIM
05/10/2035	08/10/2035	0,6600	SIM
05/11/2035	06/11/2035	0,6600	SIM
05/12/2035	06/12/2035	0,6700	SIM
05/01/2036	08/01/2036	0,6800	SIM
05/02/2036	06/02/2036	0,6900	SIM
05/03/2036	06/03/2036	0,6900	SIM
05/04/2036	08/04/2036	0,7000	SIM
05/05/2036	06/05/2036	0,7100	SIM
05/06/2036	06/06/2036	0,7200	SIM
05/07/2036	08/07/2036	0,7300	SIM
05/08/2036	06/08/2036	0,7300	SIM
05/09/2036	08/09/2036	0,7400	SIM
05/10/2036	07/10/2036	0,7500	SIM
05/11/2036	06/11/2036	0,7600	SIM
05/12/2036	08/12/2036	0,7700	SIM
05/01/2037	06/01/2037	0,7800	SIM
05/02/2037	06/02/2037	0,7900	SIM
05/03/2037	06/03/2037	0,8000	SIM
05/04/2037	07/04/2037	0,8100	SIM
05/05/2037	06/05/2037	0,8200	SIM
05/06/2037	08/06/2037	0,8300	SIM
05/07/2037	07/07/2037	0,8400	SIM
05/08/2037	06/08/2037	0,8500	SIM
05/09/2037	09/09/2037	0,8600	SIM
05/10/2037	06/10/2037	0,8700	SIM

05/11/2037	06/11/2037	0,8800	SIM
05/12/2037	08/12/2037	0,8900	SIM
05/01/2038	06/01/2038	0,9000	SIM
05/02/2038	08/02/2038	0,9200	SIM
05/03/2038	10/03/2038	0,9300	SIM
05/04/2038	06/04/2038	0,9400	SIM
05/05/2038	06/05/2038	0,9600	SIM
05/06/2038	08/06/2038	0,9700	SIM
05/07/2038	06/07/2038	0,9800	SIM
05/08/2038	06/08/2038	1,0000	SIM
05/09/2038	08/09/2038	1,0100	SIM
05/10/2038	06/10/2038	1,0200	SIM
05/11/2038	08/11/2038	1,0400	SIM
05/12/2038	07/12/2038	1,0500	SIM
05/01/2039	06/01/2039	1,0700	SIM
05/02/2039	08/02/2039	1,0900	SIM
05/03/2039	08/03/2039	1,1000	SIM
05/04/2039	06/04/2039	1,1200	SIM
05/05/2039	06/05/2039	1,1400	SIM
05/06/2039	07/06/2039	1,1600	SIM
05/07/2039	06/07/2039	1,1700	SIM
05/08/2039	08/08/2039	1,1900	SIM
05/09/2039	06/09/2039	1,2100	SIM
05/10/2039	06/10/2039	1,2300	SIM
05/11/2039	08/11/2039	1,2500	SIM
05/12/2039	06/12/2039	1,2700	SIM
05/01/2040	06/01/2040	1,3000	SIM
05/02/2040	07/02/2040	1,3200	SIM
05/03/2040	06/03/2040	1,3400	SIM
05/04/2040	06/04/2040	1,3700	SIM

05/05/2040	08/05/2040	1,3900	SIM
05/06/2040	06/06/2040	1,4200	SIM
05/07/2040	06/07/2040	1,4400	SIM
05/08/2040	07/08/2040	1,4700	SIM
05/09/2040	06/09/2040	1,5000	SIM
05/10/2040	08/10/2040	1,5300	SIM
05/11/2040	06/11/2040	1,5600	SIM
05/12/2040	06/12/2040	1,5900	SIM
05/01/2041	08/01/2041	1,6200	SIM
05/02/2041	06/02/2041	1,6500	SIM
05/03/2041	07/03/2041	1,6900	SIM
05/04/2041	08/04/2041	1,7300	SIM
05/05/2041	07/05/2041	1,7600	SIM
05/06/2041	06/06/2041	1,8000	SIM
05/07/2041	08/07/2041	1,8400	SIM
05/08/2041	06/08/2041	1,8900	SIM
05/09/2041	06/09/2041	1,9300	SIM
05/10/2041	08/10/2041	1,9800	SIM
05/11/2041	06/11/2041	2,0200	SIM
05/12/2041	06/12/2041	2,0700	SIM
05/01/2042	07/01/2042	2,1300	SIM
05/02/2042	06/02/2042	2,1800	SIM
05/03/2042	06/03/2042	2,2400	SIM
05/04/2042	08/04/2042	2,3000	SIM
05/05/2042	06/05/2042	2,3700	SIM
05/06/2042	09/06/2042	2,4300	SIM
05/07/2042	08/07/2042	2,5000	SIM
05/08/2042	06/08/2042	2,5800	SIM
05/09/2042	08/09/2042	2,6600	SIM
05/10/2042	07/10/2042	2,7400	SIM

05/11/2042	06/11/2042	2,8300	SIM
05/12/2042	08/12/2042	2,9300	SIM
05/01/2043	06/01/2043	3,0300	SIM
05/02/2043	06/02/2043	3,1400	SIM
05/03/2043	06/03/2043	3,2500	SIM
05/04/2043	07/04/2043	3,3700	SIM
05/05/2043	06/05/2043	3,5100	SIM
05/06/2043	08/06/2043	3,6500	SIM
05/07/2043	07/07/2043	3,8000	SIM
05/08/2043	06/08/2043	3,9700	SIM
05/09/2043	09/09/2043	4,1500	SIM
05/10/2043	06/10/2043	4,3500	SIM
05/11/2043	06/11/2043	4,5700	SIM
05/12/2043	08/12/2043	4,8000	SIM
05/01/2044	06/01/2044	5,0700	SIM
05/02/2044	08/02/2044	5,3600	SIM
05/03/2044	08/03/2044	5,6900	SIM
05/04/2044	06/04/2044	6,0600	SIM
05/05/2044	06/05/2044	6,4700	SIM
05/06/2044	07/06/2044	6,9500	SIM
05/07/2044	06/07/2044	7,5000	SIM
05/08/2044	08/08/2044	8,1400	SIM
05/09/2044	06/09/2044	8,9000	SIM
05/10/2044	06/10/2044	9,8100	SIM
05/11/2044	08/11/2044	10,9300	SIM
05/12/2044	06/12/2044	12,3200	SIM
05/01/2045	06/01/2045	14,1100	SIM
05/02/2045	07/02/2045	16,4900	SIM
05/03/2045	07/03/2045	19,8300	SIM
05/04/2045	06/04/2045	24,8400	SIM

05/05/2045	08/05/2045	33,1900	SIM
05/06/2045	06/06/2045	49,8900	SIM
05/07/2045	06/07/2045	100,0000	SIM

ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 30 de junho de 2020
--------------------------------------	--

SÉRIE	BRL06-20	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	----------	---------------	----	--------------------	----------

1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: BRL VI – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO					
CNPJ: 26.545.627/0001-11					
ADMINISTRADOR: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ DO ADMINISTRADOR: 13.486.793/0001-42					
ENDEREÇO: Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi					
CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-011

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 15.227.994/0001-50					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano 466, sala 1401 - Itaim Bibi					
CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: ARTERIS S.A.					
CNPJ: 02.919.555/0001-67					
ENDEREÇO: Avenida Juscelino Kubitschek, nº 510, 12º andar, Itaim Bibi					
CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04543-903

4. TÍTULO					
<i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais</i> celebrado em 02 de junho de 2020, entre a GSA INVESTIMENTOS DE PATRIMÔNIO LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 97.549.880/0001-91 (" <u>GSA</u> ") e a Devedora, acima definida, conforme aditado, nos termos do <i>Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais e Outras Avenças</i> celebrado em 22 de junho de 2020, por meio do qual o Emissor, acima definido, se sub-rogou na posição da GSA, assumindo todos os direitos e obrigações, principais					

e acessórios, presentes e futuros a que a GSA faz jus, ficando a GSA desonerada de tais direitos e obrigações ("Contrato de Locação Atípica").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Totalidade das parcelas dos alugueis mensais devidos nos termos do Contrato de Locação Atípica no valor de R\$ 98.670.000,00 (noventa e oito milhões, seiscentos e setenta mil reais), atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, assim como eventuais encargos moratórios e penalidades decorrentes do inadimplemento e/ou atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel situado no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, no lado direito da Rodovia Anhanguera SP 330, KM 312,54, pista norte, com área de terreno de 47.255,15 metros quadrados e área construída de 4.351,30 metros quadrados, atualmente objeto da matrícula nº 187.550, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP (em área maior - 52.423,26 metros quadrados) e cadastrado na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob o nº 244.378. O imóvel está identificado no item 1.2. do Contrato de Locação Atípica e no *croquis* constante do Anexo 1.2. do Contrato de Locação Atípica e, sua área de terreno assim se descreve, caracteriza e confronta:

"Uma gleba de terras, situada neste município, desmembrada da Fazenda Recreio Guaracy, no lado direito da Rodovia Anhanguera, na altura do Km 312+546,287 metros, lado Pista Norte, com as seguintes medidas e confrontações: inicia em um ponto situado no alinhamento predial da Via Marginal Norte da rodovia Anhanguera (SP-330) na altura do Km 312+546,287 metros, lado Pista Norte, junto a divisa da área reservada à via marginal da linha férrea, ponto este distante 30,02 metros do eixo da linha férrea; deste ponto segue pelo alinhamento predial da Via Marginal Norte, no sentido capital – interior, em reta com o azimute de 225°32'24" e com a distância de 48,76 metros; deste ponto deflete suavemente à esquerda e segue ainda pelo alinhamento predial da Via Marginal Norte, no sentido capital – interior, em reta com o azimute de 225°04'20" e com a distância de 87,16 metros; deste ponto deflete à direita e segue em reta com o azimute de 302°14'37" e com a distância de 283,34 metros, confrontando com a propriedade da empresa LAFARGEHOLCIM (Brasil) S/A (matrícula nº 9.044 – 2º CRI e cadastro municipal nº 141.364) encontrando o ponto V4; deste ponto deflete à direita e segue pelo eixo da faixa de servidão da CPFL, em reta com o azimute de 31°42'15" e com a distância de 170,44 metros, confrontando com a propriedade da empresa Companhia Cimento Portland Itaú (matricula nº 102.479 – 2º CRI); deste ponto

deflete à direita e segue em curva com o raio de 260,51 metros e com o desenvolvimento de 17,21 metros; deste ponto deflete à direita e segue em reta com o azimuth de 212°18'51" e com a distância de 43,86 metros, encontrando o ponto denominado "D"; deste ponto deflete à esquerda e segue em reta com o azimuth de 121°56'25" e com a distância de 79,00 metros, encontrando o ponto denominado "C"; deste ponto deflete à esquerda e segue em reta com o azimuth de 32°55'26" e com a distância de 55,78 metros, confrontando nessas três faces com a propriedade da empresa Autovias S/A (matrícula nº 50.661 – 2º CRI e cadastro municipal nº 310.857); deste ponto deflete à direita e segue em curva com o raio de 682,88 metros e o desenvolvimento de 65,29 metros; deste ponto deflete suavemente à esquerda e segue em reta com o azimuth de 137°48'24" e com a distância de 53,30 metros; deste ponto deflete suavemente à direita e segue em reta com o azimuth de 138°13'26" e com a distância de 109,62 metros, confrontando nessas três faces com a área remanescente da matrícula nº 183.908 - 2º CRI de propriedade da empresa Arteris S/A; encontrando o ponto este de início e fim desta descrição que acusou uma área de 47.255,15 metros quadrados."

A área construída do imóvel é composta pelos seguintes edifícios, também indicados no *croquis* constante do Anexo 1.2. do Contrato de Locação Atípica: (i) Bloco A (1.806,7939 m²), Bloco B (780,8168 m²), Bloco C (53,32 m²), Bloco D (425,6868 m²), Bloco E (363,8862 m²), Bloco F (919,2963 m²) e Bloco G (1,50 m²).

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	9.136 (nove mil, cento e trinta e seis) dias corridos.
7.2. VALOR DO PRINCIPAL	R\$ 98.670.000,00 (noventa e oito milhões, seiscentos e setenta mil reais).
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Na forma prevista na Cláusula Quarta do Contrato de Locação Atípica, o valor do aluguel será reajustado anualmente e de forma automática, independente de notificação, de acordo com a variação positiva acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), com base no número índice do IPCA/IBGE publicado no mês imediatamente anterior à última correção monetária (ou no caso do primeiro reajuste, será considerado o

	IPCA/IBGE divulgado no mês imediatamente anterior à data do primeiro pagamento de aluguel) e o número índice do IPCA/IBGE publicado no mês imediatamente anterior à data de correção monetária do aluguel.
7.4. DATA DO PRIMEIRO VENCIMENTO	05 de agosto de 2020
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	05 de julho de 2045
7.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Nos termos do item 4.6. do Contrato de Locação Atípica, caso a Devedora deixe de pagar o aluguel na data de vencimento, o valor devido ficará sujeito aos seguintes encargos: (a) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento pela Devedora; e (c) correção monetária segundo IPCA/IBGE, calculada em base diária desde o vencimento até a data do efetivo e integral pagamento pela Devedora.
7.7. INDENIZAÇÃO	Nos termos do item 16.2. do Contrato de Locação Atípica, caso ocorra qualquer uma das hipóteses de término antecipado mencionadas no item 16.1. do Contrato de Locação Atípica, a Devedora pagará à locadora o valor correspondente à totalidade dos aluguéis devidos pela Devedora durante todo o período remanescente para o término ordinário do prazo da locação, corrigidos monetariamente desde o último reajuste até a data de ocorrência do pagamento da indenização, em base diária. A indenização por término antecipado deverá ser paga pela Devedora à locadora em 15 (quinze) dias corridos contados da ocorrência da hipótese de término antecipado.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.
7.9. LOCAL DE PAGAMENTO	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
7.10. GARANTIAS REAIS	A CCI não conta com quaisquer garantias reais.

ANEXO III – OPERAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Beta Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	2ª – 4ª Série
Valor da emissão:	R\$ 30.643.749,50
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	91
Espécie e garantias envolvidas:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia adicional real:	Não há
Garantia fidejussória:	Não há
Data de emissão:	26 de outubro de 2011
Data de vencimento:	01 de setembro de 2021
Taxa de Juros:	IPCA + 6,73% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Beta Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	2ª – 5ª Série
Valor da emissão:	R\$ 26.131.465,62
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	78
Espécie e garantias envolvidas:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia adicional real:	Não há
Garantia fidejussória:	Não há
Data de emissão:	26 de setembro de 2012
Data de vencimento:	14 de agosto de 2027
Taxa de Juros:	IPCA + 4,66% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Beta Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	2ª – 6ª Série

Valor da emissão:	R\$ 3.076.693,80
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	9
Espécie e garantias envolvidas:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia adicional real:	Não há
Garantia fidejussória:	Não há
Data de emissão:	08 de agosto de 2012
Data de vencimento:	01 de setembro de 2021
Taxa de Juros:	IPCA + 6,73% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Nova Securitização S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª – 20ª Série e 21ª Série
Valor da emissão:	R\$ 14.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	2
Espécie e garantias envolvidas:	GARANTIA SUBORDINADAS
Garantia adicional real:	Não há
Garantia fidejussória:	Não há
Data de emissão:	17 de dezembro de 2014
Data de vencimento:	02 de abril de 2020
Taxa de Juros:	DI + 3,60% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 92ª Série
Valor da emissão:	R\$ 54.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	54.500
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações
Data de emissão:	18 de fevereiro de 2020
Data de vencimento:	22 de fevereiro de 2021

Taxa de Juros:	DI + 5,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

ANEXO IV – DECLARAÇÕES

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª série de sua 4ª emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o agente fiduciário contratado no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.335, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª Série da 4ª emissão ("Emissão") da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada e nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Coordenador Líder

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 93ª série da 4ª emissão da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários da Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), declara, para os fins dos artigos 9 a 16 da Lei nº 9.514/97, que lhe foi entregue para custódia 1 (uma) via física do (i) *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*, celebrado em 22 de junho de 2020 ("Escritura de Emissão de CCI"); e (ii) *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 93ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.*, celebrado em 22 de junho de 2020, entre a Instituição Custodiante na qualidade de agente fiduciário e a **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora" e "Termo de Securitização", respectivamente). Foi instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme disposto no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997, regime fiduciário que ora é registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Custodiante

Nome:

Cargo:

DECLARAÇÃO DE INEXISTENCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**
Endereço: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002
CNPJ/ME nº: 15.227.994/0004-01
Representado neste ato por seu administrador: Matheus Gomes Faria
Número do Documento de Identidade: 0115418741
CPF nº: 058.133.117-69

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 4ª
Número da Série: 93ª
Emissor: ISEC SECURITIZADORA S.A.
Quantidade de CRI: 56.844
Espécie: n/a
Forma: nominativas e escriturais

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

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:



Datas e horários baseados no fuso horário (GMT -3:00) em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinatura gerado em 23/06/2020 às 09:30:33 (GMT -3:00)

Termo de Securitização CRI Arteris - i2a 220620 Versão Final

 ID única do documento: #9c0ccace-0b72-4536-8c46-115954828519

Hash do documento original (SHA256): 75854d6235f46afdce95158ae74f8a0240d6dec676f139ee2a6eb2aa6e48482e

Este Log é exclusivo ao documento número #9c0ccace-0b72-4536-8c46-115954828519 e deve ser considerado parte do mesmo, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso.

Assinaturas (5)

- ✓ Isec Securitizadora S.A. (Emissora 2)
Representante legal: Ila Alves Sym
Assinou em 23/06/2020 às 09:30:33 (GMT -3:00)
- ✓ SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (Agente Fiduciário)
Representante legal: Matheus Gomes Faria
Assinou em 22/06/2020 às 21:45:53 (GMT -3:00)
- ✓ Isec Securitizadora S.A. (Emissora 1)
Representante legal: Eduardo de Mayo Valente Caires
Assinou em 22/06/2020 às 21:20:40 (GMT -3:00)
- ✓ Juliane Effting Matias (Testemunha 2)
Assinou em 22/06/2020 às 20:50:57 (GMT -3:00)
- ✓ Hugo Kamigashima Kohmann (Testemunha 1)
Assinou em 22/06/2020 às 20:43:24 (GMT -3:00)

Histórico completo

Data e hora	Evento
-------------	--------



Data e hora

Evento

22/06/2020 às 20:40:31
(GMT -3:00)

Hugo Kamigashima Kohman solicitou as assinaturas.

22/06/2020 às 20:43:24
(GMT -3:00)

Hugo Kamigashima Kohmann (CPF 071.519.799-16; E-mail hugo.kohmann@isecbrasil.com.br; IP 179.153.51.147), assinou utilizando certificado digital. Titular do certificado digital: HUGO KAMIGASHIMA KOHMANN:07151979916 (CPF 07151979916; E-mail HUGOKOHMANN@HOTMAIL.COM).

22/06/2020 às 20:50:57
(GMT -3:00)

Juliane Effting Matias (CPF 311.818.988-62; E-mail juliane.effting@isecbrasil.com.br; IP 201.81.104.47), assinou utilizando certificado digital. Titular do certificado digital: JULIANE EFFTING MATIAS:31181898862 (CPF 31181898862; E-mail SECRETARIA@ISECBRASIL.COM.BR).

22/06/2020 às 21:20:40
(GMT -3:00)

Eduardo de Mayo Valente Caires (CPF 216.064.508-75; E-mail eduardo.caires@isecbrasil.com.br; IP 189.123.124.212), assinou como representante legal de Isec Securitizadora S.A. (CNPJ 08.769.451/0001-08) utilizando certificado digital. Titular do certificado digital: EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES (CPF 21606450875; E-mail edumcaires@hotmail.com).

22/06/2020 às 21:45:53
(GMT -3:00)

Matheus Gomes Faria (CPF 058.133.117-69; E-mail matheus@simplificpavarini.com.br; IP 177.92.76.230), assinou como representante legal de SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ 15.227.994/0001-50) utilizando certificado digital. Titular do certificado digital: MATHEUS GOMES FARIA:05813311769 (CPF 05813311769; E-mail administracao@patrimonii.com.br).

23/06/2020 às 09:30:33
(GMT -3:00)

Ila Alves Sym (CPF 041.045.637-30; E-mail ila.sym@isecbrasil.com.br; IP 186.220.87.115), assinou como representante legal de Isec Securitizadora S.A. (CNPJ 08.769.451/0001-08) utilizando certificado digital. Titular do certificado digital: ILA ALVES SYM (CPF 04104563730; E-mail ila.sym@terra.com.br).

23/06/2020 às 09:30:33
(GMT -3:00)

Documento assinado por todos os participantes.