

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 6ª SÉRIE
DA 1ª EMISSÃO DA**

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 11.257.352/0001-43

7

11

ÍNDICE

CLÁUSULA I - DEFINIÇÕES	4
CLÁUSULA II – DO OBJETO E DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS..	19
CLÁUSULA III – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	20
CLÁUSULA IV – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI.....	22
CLÁUSULA V – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI	24
CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI	28
CLÁUSULA VII - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO.....	33
CLÁUSULA VIII – DAS GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS	35
CLÁUSULA IX – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO ...	38
CLÁUSULA X – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO.....	41
CLÁUSULA XI – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	42
CLÁUSULA XII – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	42
CLÁUSULA XIII – DO AGENTE FIDUCIÁRIO	49
CLÁUSULA XIV – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DO CRI	56
CLÁUSULA XV – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	58
CLÁUSULA XVI – DAS DESPESAS DA EMISSÃO	59
CLÁUSULA XVII – DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO	63
CLÁUSULA XVIII – DAS COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE	63
CLÁUSULA XIX – FATORES DE RISCO	65
CLÁUSULA XX - DAS DECLARAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO DE CRI	65
CLÁUSULA XXI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	65
CLÁUSULA XXII – DA LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS.....	68

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 6ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., com sede na Rua José Versolato, 111, Sala 2126, Centro, São Bernardo do Campo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente “Emissora”;

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, atuando por sua Filial na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Joaquim Floriano, nº 466, 1401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada em conformidade com o disposto em seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”;

A Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”, firmam o presente Termo de Securitização de Créditos da 6ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A. (“Termo” ou “Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários e as CCIs, abaixo definidos, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª série da 1ª emissão da Emissora (“CRI”), de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97 e suas alterações posteriores, a Instrução CVM nº 476, bem como as seguintes cláusulas e condições.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA I - DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, além daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente Termo:

“ <u>ANBIMA</u> ”	É a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ”	É a garantia real imobiliária constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;
“ <u>Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI</u> ”	A Emissora realizará a amortização do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, na ocorrência dos eventos previstos nos itens 15.2 e seguintes deste Termo;
“ <u>Amortização Extraordinária</u> ”	A Emissora realizará a amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, na ocorrência dos eventos previstos nos itens 15.1 e seguintes deste Termo;
“ <u>Assembleia Geral</u> ”	Significa qualquer assembleia geral dos titulares dos CRI a ser realizada de acordo com este Termo;
“ <u>Banco Liquidante</u> ”	BANCO PAULISTA S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1355, 2º Andar, Pinheiros, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.820.817/0001-09, responsável pelas liquidações da Emissora.

<u>“B3”</u>	B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTMV, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, 48, 7º andar, Centro, São Paulo/SP, CEP 01.010-901;
<u>“Boletim de Subscrição”</u>	Cada boletim de subscrição por meio do qual os Investidores Profissionais subscreverão os CRI.
<u>“Emissão”</u>	A 1ª Emissão da 6ª Série de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
<u>“CCIs”</u>	Significam as Cédulas de Crédito Imobiliário numeradas de 01 a 115, Série 20B, emitidas pela Cedente por meio da Escritura de Emissão de CCI, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos de Promessa de Compra e Venda e que estão sendo cedidos à Emissora nos termos do Anexo I do Contrato de Cessão;
<u>“Cedente”</u>	JARDIM DAS PALMEIRAS 2 ITAGUÁ EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade limitada, com sede na Travessa Yassuo Utiyama, nº 10, Estufa 1, Ubatuba, São Paulo, CEP 11680-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 24.300.515/0001-75;
<u>“Certificado de Recebíveis Imobiliários”</u> ou <u>“CRI”</u>	Significam os certificados de recebíveis imobiliários, da 6ª Série da 1ª Emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários;

<u>“Cessão Fiduciária”:</u>	É a garantia real não imobiliária constituída sobre a Reserva de Liquidez, a Reserva de Contingência e os Créditos Estoque, nos termos do Contrato de Cessão;
<u>“Código Civil”</u>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada;
<u>“Código de Processo Civil”</u>	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme posteriormente alterada;
<u>“Coobrigação”</u>	Coobrigação da Cedente, por meio da qual essa responderá pela solvência dos Devedores em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários;
<u>“Condições Precedentes”</u>	São as condições precedentes ao pagamento, pela Emissora à Cedente, do Valor da Cessão previstas no item 2.3 do Contrato de Cessão;
<u>“Conta Centralizadora”</u>	Conta corrente simples de titularidade da Emissora, vinculada à emissão do CRI, no Banco Bradesco S.A., agência 6569, conta 9136-7, submetida ao regime fiduciário e patrimônio separado;
<u>“Conta de Livre Movimentação”</u>	Conta corrente simples de livre movimentação, aberta junta ao Banco Caixa Econômica Federal (104), agência 0798, OP 003, conta 00002883-0, de titularidade da LMA Empreendimentos Imobiliários Ltda. CNPJ 15.545.773/0001-08;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”:</u>	É o <i>“Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia”</i> , celebrado entre a Cedente

e a Emissora nesta data, tendo por objeto a alienação fiduciária de determinadas Unidades Autônomas do Empreendimento;

“Contrato de Cessão”

O “*Instrumento Particular De Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado entre a Cedente, a Emissora e os Fiadores (qualificados no Contrato de Cessão) nesta data, tendo por objeto os Créditos Imobiliários;

“Contratos de Promessa de Compra e Venda”:

Significam os compromissos de compra e venda das Unidades Autônomas, celebrados entre os Devedores e a Cedente, que dão origem aos Créditos Imobiliários, e que tem por objeto as quotas de multipropriedade relativas aos direitos sobre as Unidades Autônomas, identificados no Anexo I ao Contrato de Cessão;

“Contrato de Distribuição”:

É o “*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A.*”, celebrado pela Emissora, Securitizadora e o Coordenador Líder;

“Coordenador Líder”

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede à Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, na cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.673.855/0001-25,.

“Créditos Estoque”

São os créditos imobiliários oriundos da futura celebração de Contratos de Promessa de Compra e Venda, relativamente às quotas de multipropriedade das Unidades Autônomas pertencentes à Cedente que ainda estão em estoque (não

alienadas), quando estas vierem a serem comercializadas. Os Créditos Estoque incluirão os respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes conforme disposto nos futuros Contratos de Promessa de Compra e Venda, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios e garantias.

“Créditos Imobiliários”

Significam os créditos imobiliários oriundos de cada Contrato de Promessa de Compra e Venda, a contar de 25/08/2020, inclusive, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes conforme disposto nos Contratos de Promessa de Compra e Venda, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, bem como todos os direitos e ações que deles decorrem;

“Credor Precedente”:

Significa o Banco Bradesco S.A, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo Denominado “Cidade de Deus”, s/n, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo;

“CRI”

São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão da Emissora;

“CRI em Circulação”

Para fins de apuração dos quóruns de instalação e aprovação da Assembleia Geral, significa todos os CRI subscritos e integralizados, em circulação no mercado, excluídos aqueles que

a Emissora possuir em tesouraria, de titularidade da Cedente ou dos Fiadores, ou que sejam de titularidade de seus respectivos controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas, conforme previsto no presente Termo de Securitização;

“CVM”

Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 29.507.878/0001-08;

“Data de Emissão”

É o dia 25 de agosto de 2020;

“Data de Integralização”

Significa o dia em que ocorrer a integralização da totalidade dos CRI;

“Data de Pagamento de Remuneração”

Cada uma das datas de pagamento da Remuneração, conforme previsto no Anexo III, sendo que a data do primeiro e do último pagamento a título de remuneração dos CRI é 25 de setembro de 2020 e a Data de Vencimento, respectivamente;

“Data de Vencimento”

É o dia 25/02/2026

“Despesas da Emissão”

As despesas da emissão de responsabilidade do Patrimônio Separado são aquelas definidas no item 16.1 e seguintes, abaixo;

“ <u>Devedores</u> ”	Significam as pessoas físicas ou jurídicas adquirentes das quotas de multipropriedade de cada uma das Unidades Autônomas, conforme o caso, e que celebraram Contratos de Promessa de Compra e Venda com a Cedente, devedores dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente será considerado Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste instrumento não sejam um Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	Significa, em conjunto, o Contrato de Cessão, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Contrato de Distribuição, o Termo de Securitização e os boletins de subscrição dos CRI;
“ <u>Emissão de CRI</u> ”:	A emissão dos CRI da 6ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, que será emitida com lastro nos Créditos Imobiliários;
“ <u>Escriturador</u> ”:	SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento;

“Emissora” ou
“Securitizadora”

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento;

“Empreendimento”:

É o seguinte Empreendimento, realizado nos termos da Lei 4.591/64, de titularidade da Cedente:

Empreendimento denominado “Condomínio Jardim das Palmeiras 2 Itaguá”, aprovado pela Prefeitura de Ubatuba/SP em 03.07.2017, pelo Projeto de construção (substitutivo) nº SAU/4951/2016 e Alvará de construção nº 188/2017 de 06.07.2017, com as características abaixo:

- matrícula nº 49.387 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Ubatuba, Estado de São Paulo;

- data de aprovação: 03.07.2017;

- nº de unidades: 150, divididas entre os blocos “A”, “B”, “C” e “D”, sendo que a Operação será realizada exclusivamente com unidades dos blocos “A” e “B”, que se encontram inteiramente construídos conforme Habite-se nº 73/2020 expedido pela Prefeitura Municipal de Ubatuba, abrangendo a área construída de 5.960,02;

- área construída total do terreno: 12.028,75m²;

- o Empreendimento foi incorporado na forma de condomínio em multipropriedade, conforme artigo 1358-B e seguintes do Código Civil, podendo ter unidades de uso e titularidade exclusiva e unidades de uso propriedade compartilhada (multipropriedade). As unidades sujeitas à multipropriedade são divididas em 26 quotas de uso compartilhado, tendo cada quota o direito ao uso exclusivo de 2 semana por ano, em época previamente designada. As quotas de multipropriedade são vendidas de forma autônoma para os Devedores. Os Créditos

Imobiliários são decorrentes de Contratos de Promessa de Compra e Venda das unidades sujeitas à multipropriedade;

<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	É o “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> ”, celebrado pela Cedente e a Instituição Custodiante, tendo por objeto a emissão das CCIs;
<u>“Fiadores”</u>	Significam o Vinicius Deleo Amato, a Flávia Armani Mikalonis Amato, a Brava Participações Ltda. e a LMA Empreendimentos Imobiliários LTDA., todos qualificados no preâmbulo do Contrato de Cessão;
<u>“Fiança”</u>	Significa a fiança prestada pelos Fiadores em garantia das obrigações assumidas pela Cedente, sem benefício de ordem, nos termos do Contrato de Cessão;
<u>“Garantias”</u>	A Alienação Fiduciária, a Fiança e a Cessão Fiduciária dos Créditos Estoque, da Reserva de Liquidez e da Reserva de Contingência, quando referidas em conjunto;
<u>“IGPM”</u>	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
<u>“IPCA”</u>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<u>“Instituição Custodiante”</u> e <u>“Agente Fiduciário”</u>	SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento, responsável pela custódia da

escritura de emissão de CCI e registro do presente Termo onde os créditos imobiliários serão vinculados;

- “Instrução CVM 414” Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada;
- “Instrução CVM 476” Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada;
- “Instrução CVM nº 539”: Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013;
- “Investidores Profissionais” Os investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.
- “Investimentos Permitidos” Instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha;
- “Lei nº 9.514/97” Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada;
- “Lei nº 10.931/04” Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada;
- “Lei nº 11.033/04”: Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004;

“Lei das Sociedades por Ações”

Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada;

“Obrigações Garantidas”

São as obrigações de (i) pagamento dos Créditos Imobiliários, o que inclui a totalidade das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores em decorrência dos Contratos de Promessa de Compra e Venda; (ii) cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão, e suas posteriores alterações e em todos os Documentos da Operação e suas posteriores alterações; (iii) todos os pagamentos decorrentes do CRI, o que inclui o pagamento das Despesas da Emissão e cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, que decorram dos CRI, inclusive em decorrência de Amortização Extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, previstas neste Termo de Securitização e suas posteriores alterações, cujos termos a Cedente e os Fiadores declaram ter tomado conhecimento e estarem de acordo; e (iv) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Emissora venha a desembolsar nos termos dos Documentos da Operação e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias;

“Oferta Restrita”

A presente oferta pública de distribuição, com esforços restritos de distribuição, sob o regime de melhores esforços do CRI, nos termos da Instrução CVM 476 e da Instrução CVM 414, a qual (i) será destinada exclusivamente a Investidores Profissionais; (ii) será conduzida pela própria Emissora, nos termos do art. 9º

da Instrução CVM 414 (iii) é dispensada de prévio registro perante a CVM; e (i) será registrada na ANBIMA.

“Oneração Precedente”:

Significam as onerações outorgadas ao Credor Precedente a que estão atualmente sujeitos os Créditos Imobiliários e as Unidades Autônomas, conforme abaixo discriminado, sendo certo que tais onerações serão integralmente liberadas para fins da Emissão de CRI:

(a) Com relação aos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários do Empreendimento encontram-se integralmente empenhados em favor do Credor Precedente através do “*Instrumento Particular de Penhor e de Promessa de Penhor dos Direitos Creditórios das Parcelas Vincendas de Unidades já Comercializadas e a Comercializar*”, firmado em 17 de outubro de 2018. Referido penhor foi constituído em garantia de operação de financiamento instrumentalizada por meio do “*Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças nº 9002375*”, celebrado 17 de outubro de 2018, tendo como objeto a concessão de financiamento à Cedente para a construção do Empreendimento;

(b) Com relação Unidades Autônomas: As Unidades Autônomas dos blocos “A” e “B” do Empreendimento encontram-se integralmente hipotecadas em favor do credor precedente conforme registro R.09 e Av. 11, todas feitas na matrícula nº 49.387 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Ubatuba. Referida hipoteca foi constituído por meio do “*Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças nº 9002375*”, celebrado 17 de outubro de 2018, nos termos do qual a Cedente deu as frações

do terreno que corresponderão aos blocos “A” e “B” do Empreendimento em hipoteca ao Credor Precedente em garantia de operação de financiamento para a construção do Empreendimento. O contrato de financiamento ora referido estipulou uma dívida no valor total de R\$ 6.185.567,00 (seis milhões, cento e oitenta e cinco mil, quinhentos e sessenta e sete reais) na data de sua celebração. O contrato de financiamento ora referido teve o comparecimento de Vinicius Deleo Amato, Flávia Armani Mikalonis Amato, Brava Participações Ltda. e LMA Empreendimentos Imobiliários LTDA., na qualidade de fiadores;

“Patrimônio Separado”

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;

“Período de Capitalização”

Significa, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento;

<u>“Prêmio de Recompra”</u>	Prêmio a ser pago pela Cedente, nas hipóteses em que venha a ser realizada a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, equivalente a 2% (dois por cento) sobre a totalidade do saldo devedor do CRI, equivalente ao seu valor nominal atualizado, acrescido da remuneração prevista neste Termo de Securitização devida até a data do efetivo pagamento, bem como demais encargos, multas e acessórios eventualmente devidos, que será informado pela Emissora à Cedente em até 5 (cinco) dias a contar do recebimento da notificação da Cedente requerendo a Recompra Facultativa, nos termos da Cláusula 13.1 do Contrato de Cessão;
<u>“Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários”</u>	Obrigação da Cedente de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários na ocorrência dos eventos previstos no Contrato de Cessão, mediante o pagamento do Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários;
<u>“Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários”</u>	Faculdade da Cedente de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, mediante o pagamento do Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários acrescido do Prêmio de Recompra previsto no Contrato de Cessão;
<u>“Regime Fiduciário”</u>	O regime fiduciário, em favor da emissão dos CRI e dos Titulares de CRI, instituído sobre o Patrimônio Separado, nos termos da Lei 11.076 e da Lei 9.514, conforme aplicável.
<u>“Remuneração”</u>	A remuneração a que os CRI farão jus, descrita no item 6.2 abaixo.
<u>“Reserva de Liquidez” e “Reserva de Contingência”</u>	Significam as reservas de recursos, constituídos de valores cedidos fiduciariamente pela Cedente à Emissora para composição de garantias à Emissão, na forma do Contrato de

Cessão;

Titulares de CRI

Os Investidores Profissionais que sejam titulares dos CRI.

“Unidades Autônomas”:

São as unidades autônomas relacionadas aos Créditos Imobiliários, de propriedade da Cedente, que fazem parte do Empreendimento, quando consideradas em conjunto. Para fins da Emissão de CRI, as Unidades Autônomas que integrarão a operação são do bloco “A”, Unidades 01, 17, 28, 32, 38, 48, 52 e 58 e do Bloco “B”, Unidades 41 e 57;

“Valor da Cessão”

É o montante a ser pago pela Emissora à Cedente, em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários, condicionado à efetiva distribuição dos CRI a investidores, na forma prevista no Contrato de Cessão;

“Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários”

Valor que a Cedente deverá restituir à Emissora em razão da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, calculado na forma prevista no Contrato de Cessão.

“Valor de Amortização Antecipada”

Valor a ser pago pela Emissora aos titulares dos CRI nos casos de Amortização Extraordinária Compulsória ou Amortização Extraordinária, que será correspondente à parcela do saldo devedor do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI na data da amortização antecipada, acrescido da remuneração, proporcionalmente aos Créditos Imobiliários amortizados antecipadamente, calculado na forma deste Termo, e deverá estar limitada a até 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI;

“Valor Nominal Unitário”

O valor nominal unitário dos CRI, que corresponderá a R\$

1.000,21861756, na Data de Emissão.

CLÁUSULA II – DO OBJETO E DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI de sua 6ª Série da 1ª Emissão, de todos os direitos, garantias e acessórios deles decorrentes e dos demais valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula Terceira abaixo, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora;
- (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente,

pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35; e

(vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

2.2. Pela cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representam, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, uma vez atendida as Condições Precedentes.

2.3. A presente Emissão foi autorizada pelo Conselho de Administração da Emissora, em reunião realizada em 15 de agosto de 2014, cuja ata está registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo de 18 de setembro de 2014, em sessão de 18 de setembro de 2014, sob o nº 378.837/14-0, e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo na edição de 08 de outubro de 2014, e no jornal Gazeta de São Paulo, na edição dos dias 08 de outubro de 2014.

CLÁUSULA III – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

3.1 O valor total dos Créditos Imobiliários vinculados à Emissão é de R\$ 5.516.909,50 (cinco milhões quinhentos e dezesseis mil novecentos e nove reais e cinquenta centavos).

3.1.1 Em observância ao artigo 7º, III, da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, não serão distribuídos CRI em montante superior aos Créditos Imobiliários a eles vinculados.

3.2 As parcelas dos Créditos Imobiliários a serem pagas pelos Devedores, suas respectivas datas de vencimento, a identificação completa das Unidades Autônomas aos quais estão vinculados os Créditos Imobiliários e as demais características estão descritas no Anexo I à Escritura de Emissão de CCI.

3.3 As CCI que representam os Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI está custodiadas pela Instituição Custodiante da CCI, na forma

prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. A identificação completa do Empreendimento ao qual se vinculam os Créditos Imobiliários, encontra-se nas CCI, assim como a sua remuneração e o cronograma de pagamento das parcelas.

3.4 Os Créditos Imobiliários e, por conseguinte, as CCI, têm seu valor principal ajustado pelo IPCA, atualizados nos termos dos Contratos de Promessa de Compra e Venda, não estando sujeitos a juros remuneratórios, também na forma dos Contratos de Promessa de Compra e Venda.

3.5 Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos à Emissora pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão, sendo que a transferência das CCI para a Emissora será realizada por meio de negociação na B3.

3.6 Em razão da celebração do Contrato de Cessão, a Emissora pagará de forma integral à Cedente, uma vez verificadas as Condições Precedentes, o Valor da Cessão de R\$ 3.272.380,40 (três milhões duzentos e setenta e dois mil trezentos e oitenta reais e quarenta centavos), nos termos e prazos previstos na Cláusula 2.2 (e subitens) do Contrato de Cessão, observado, ainda, o item 1.9 do Contrato de Cessão. Conforme constou no Contrato de Cessão, o Valor da Cessão será pago à Cedente com os seguintes descontos, cujos pagamento serão realizados diretamente pela Emissora, para:

- (a) quitar as Despesas da Emissão;
- (b) quitar qualquer valor devido pela Cedente para fins do cumprimento integral das Condições Precedentes, caso haja; e
- (c) realizar a quitação da dívida perante o Credor Precedente, exclusivamente em relação às Unidades Autônomas vinculadas à presente Emissão, liberando a Oneração Precedente exclusivamente em relação às Unidades Autônomas vinculadas à presente Emissão.

3.7 A Emissora poderá resolver a cessão dos Créditos Imobiliários de pleno direito e independentemente de aviso ou notificação à Cedente, nos termos do artigo 127 do Código Civil, na ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 2.3.1 do Contrato de Cessão.

3.7.1 Caso ocorra a resolução do Contrato de Cessão, a Cedente ficará obrigada a restituir à Emissora o Valor da Cessão eventualmente recebido, devidamente acrescido da remuneração e atualização monetária dos CRI prevista neste Termo de Securitização.

3.8. Nos termos da Cláusula Nona do Contrato de Cessão, a Cedente se obrigou, em determinadas hipóteses, a substituir Contratos de Promessa de Compra e Venda que não se enquadrem nos critérios da presente Emissão de CRI por outros de igual ou maior valor. Tais hipóteses resultam no cancelamento e/ou substituição das CCI representativas dos Créditos Imobiliários, motivo pelo qual a Cedente e a Emissora disciplinaram, na mesma Cláusula Nona do Contrato de Cessão, a celebração de um termo de cessão, como base para celebração de aditamento ao Contrato de Cessão, sendo que o novo Crédito Imobiliário cedido será representado por nova CCI, cuja emissão ocorrerá através de aditamento à Escritura de Emissão, ou instrumento próprio.

3.8.1. Desta forma, a Emissora e o Agente Fiduciário concordam em mensalmente, a contar da presente data, consolidar as informações sobre as CCI representativas dos Créditos Imobiliários vinculadas à presente Emissão, caso tenha ocorrido algum evento de substituição, através de aditamento ao Contrato de Cessão e Termo de Securitização.

3.8.2. O referido termo de cessão será celebrado por meio de instrumento, cujo modelo consta do Anexo IV ao presente Termo (“Termo de Cessão”).

CLÁUSULA IV – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1 Identificação dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

- (i) Emissão: Esta é a 1ª emissão de CRI da Emissora.
- (ii) Série: Esta é a 6ª Série no âmbito da 1ª emissão da Emissora.
- (iii) Quantidade de CRI: A quantidade de CRI emitidos é de 3471 CRI.

- (iv) Valor Nominal Unitário: Os CRI terão valor nominal de R\$ 1.000,21861756, na Data de Emissão.
- (v) Valor Total da Emissão: A Emissão dos CRI totaliza o valor R\$ 3.471.758,82.
- (vi) Data de Emissão dos CRI: A data de emissão dos CRI é o dia 25 de agosto de 2020.
- (vii) Data de Vencimento dos CRI: A data de vencimento dos CRI será 25 de fevereiro de 2026, tendo o prazo total de 2010 dias.
- (viii) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
- (ix) Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.
- (x) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado mensalmente a partir da primeira Data de Emissão dos CRI, inclusive, pela variação positiva do IPCA, conforme fórmula prevista no item 6.1 abaixo.
- (xi) Juros Remuneratórios dos CRI: Os CRI farão jus a juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,0000% (dez por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, desde a Data de Emissão ou a Data de Atualização imediatamente anterior, conforme aplicável, conforme fórmula e hipóteses previstas no item 6.1 abaixo, observado, ainda, o previsto no item 6.3 abaixo.
- (xii) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: O Valor Nominal Unitário será amortizado, sendo o primeiro pagamento devido em 25/09/2020 e o último na Data de Vencimento, conforme datas e percentuais indicados no Anexo I deste Termo.
- (xiii) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: A Remuneração será paga, conforme datas de pagamento indicadas no Anexo III ao presente Termo, sendo que a data do primeiro e do último pagamento a título de Remuneração é 25/09/2020 e a respectiva Data de Vencimento, respectivamente.
- (xiv) Regime Fiduciário: Conforme previsto no item 10.1 abaixo, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 9º, da Lei 9.514.

- (xv) Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.
- (xvi) Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias descritas na Cláusula 8.1 deste Termo de Securitização.
- (xvii) Subordinação: Não há.
- (xviii) Coobrigação da Emissora: Não há.
- (xix) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3.
- (xx) Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Cedente, hipótese em que serão devidos os encargos moratórios, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Cedente à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão e da Escritura de Emissão de CCI.
- (xxi) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
- (xxii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
- (xxiii) Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de classificação de risco. Sendo assim, conforme faculdade estabelecida no parágrafo 6º, do artigo 7º, da Instrução CVM 414, a Emissora não estará obrigada a contratar a atualização de relatório de classificação de risco.

CLÁUSULA V – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI

5.1 Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 e (ii) negociação no mercado secundário por meio do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3, sendo a distribuição realizada com a intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476 e conforme previsto no Contrato de Distribuição.

5.2 Forma de Distribuição dos CRI: A distribuição pública com esforços restritos de CRI será realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual, (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será realizada pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476; e (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, devendo, porém, o Coordenador Líder, enviar os comunicados de início e de encerramento da Oferta Restrita (“Comunicado de Início” e “Comunicado de Encerramento”, respectivamente).

5.2.1 Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI objeto da Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM nº 476, a Emissora deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI.

5.2.2 O Investidor Profissional deverá fornecer declaração por escrito, atestando estar ciente que (i) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e (iii) são Investidores Profissionais, nos termos definidos neste Termo e na legislação aplicável.

5.2.3 A Oferta Restrita será objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 12, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários (“Código ANBIMA”), apenas para composição da base de dados, e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação n.º 5, de 30 de julho de 2015, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA, em até 15 (quinze) dias contados do Comunicado de Encerramento enviado à CVM.

5.3 Em atendimento aos requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 414/04, a Emissora declara que atende a regulamentação relacionada (i) ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; (ii) ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; (iii) à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, o Coordenador Líder atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos Capítulos III, VII e VIII da Instrução CVM nº 505/11, na Instrução CVM nº 539/13 e na Instrução CVM nº 301/99.

5.4 A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade do CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro.

5.4.1 Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da oferta 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 e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476, ou por outro meio em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico.

5.4.2 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 na Cláusula 5.4.1, acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento, observado o prazo limite de 24 (vinte e quatro) meses.

5.5 Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (i) apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539 (“Investidores Qualificados”), e (ii) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais (“Período de Restrição”), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM nº 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

5.6 Destinação dos Recursos

5.6.1 Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para (a) o pagamento das Despesas relacionadas à Emissão e à Oferta; (b) a constituição da Reserva de Liquidez e da Reserva de Contingências e (c) o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, com os descontos dos valores referidos em (a) e (b) do presente item.

5.6.2 Na forma prevista no Contrato de Cessão, tais recursos ficarão indisponíveis à Cedente até pagamento do Credor Precedente, sendo certo que os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados na seguinte ordem, para:

- (a) quitar as Despesas da Emissão;
- (b) quitar qualquer valor devido pela Cedente para fins do cumprimento integral das Condições Precedentes, caso haja; e
- (c) realizar a quitação da dívida perante o Credor Precedente, exclusivamente em relação às Unidades Autônomas vinculadas à presente Emissão, liberando a Oneração

Precedente exclusivamente em relação às Unidades Autônomas vinculadas à presente Emissão.

5.6.3 O saldo do Valor da Cessão, se houver, será entregue à Cedente.

CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

6.1 Valor Nominal Unitário

O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente a partir da Data de Emissão até a integral liquidação dos CRI, pela variação positiva do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por dias corridos, sendo que a Atualização Monetária será incorporada automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNb \times C$$

Onde,

VNa = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário de Emissão na Data de Emissão ou saldo Valor Nominal Unitário de Emissão na Data de Atualização imediatamente anterior, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right]$$

Onde:

n = número total de índices considerados na Data de Atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro;

k = número de ordem de NI_k , variando de 1 até n;

NI_k = Valor do número Índice do IPCA divulgado no segundo mês imediatamente anterior à Data de Atualização.

NI_{k-1} = Valor do número Índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior ao mês “k”

dcp = número de dias corridos entre a Data da Emissão, ou a Data de Atualização imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dcp” um número inteiro.

dct = Número de dias corridos entre a Data da Emissão ou a Data de Atualização imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Atualização, exclusive, sendo “dct” um número inteiro.

O fator resultante da expressão é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

6.2 Remuneração

A remuneração dos CRI (“Remuneração”) compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data de Emissão, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou seu saldo, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios

equivalentes a 10,0000% (dez por cento) ao ano, e, serão capitalizados diariamente, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a Data de Emissão, até a Data de Atualização, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (Fj - 1)$$

Onde:

J = valor unitário dos juros remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

FJ = fator de juros fixo calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma;

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

Onde:

i = 10,0000% (dez por cento);

dcp = conforme definido acima;

dct = conforme definido acima

Considera-se como data de pagamento as datas conforme Anexo III deste Termo.

6.3 Amortização

O cálculo da parcela de amortização mensal do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times \frac{TA_i}{100}$$

Onde:

AM_i = valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_a = conforme definido acima;

TA_i = i-ésima taxa de amortização, incidente sobre o Valor Nominal Unitário, informada com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, conforme constante na tabela do Anexo III ao presente Termo.

Observações:

- (i) A data de atualização será todo dia 25 de cada mês (“Data de Atualização”);
- (ii) O número-índice do IPCA, deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado/apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
- (iii) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;
- (iv) Os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

- (v) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- (vi) Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.
- (vii) Os percentuais e datas de pagamento mensal de juros e da amortização dos CRI encontram-se descritos no Anexo III deste Termo.

Na hipótese de o IPCA do mês aplicável não ter sido divulgado até a data da respectiva atualização, deverá ser utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, a variação do último índice publicados, sendo certo que eventuais diferenças, quer positivas, quer negativas, não serão compensadas.

Na hipótese de extinção ou não aplicabilidade imediata, por qualquer outro motivo, do índice acima previsto, este será substituído por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período.

6.4 Encargos Moratórios

Sendo verificado dolo ou culpa por parte da Emissora, na hipótese de atraso no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de CRI não sanado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data de seu efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo IPCA, com cálculo *pro rata die* (“Encargos Moratórios”).

6.5 Atraso no Recebimento dos Pagamentos

O não comparecimento do titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

CLÁUSULA VII - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO

7.1 Conforme estabelecido na cláusula 13.1 do Contrato de Cessão, a Cedente poderá efetuar, a qualquer tempo a Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários. Para que a Cedente efetue a Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários esta deverá enviar comunicação à Emissora com a indicação da data de liquidação da Recompra Facultativa, o qual deverá ser de, no mínimo, 30 (trinta) dias a contar do envio da notificação nesse sentido. O Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários será informado pela Emissora à Cedente, acrescido do Prêmio de Recompra e deverá ser pago pela Cedente na data indicada.

7.1.1 Nessa hipótese, a Emissora deverá receber o valor integral de Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários e promover o resgate antecipado total dos CRI da presente Emissão pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários acrescido do Prêmio de Recompra.

7.1.2 Os pagamentos recebidos pela Emissora em decorrência do Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento do resgate antecipado dos CRI, no próximo vencimento conforme o previsto no Anexo III a este Termo de Securitização. A B3 deverá ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência com relação à data do resgate.

7.1.3 Para evitar quaisquer dúvidas, caso o pagamento do Resgate Antecipado ocorra em data que coincida com qualquer data de pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1.1 acima, o Prêmio de Recompra incidirá sobre o valor do resgate antecipado, líquido de tais pagamentos do Valor Nominal Unitário dos CRIs, se devidamente realizados, nos termos deste Termo de Securitização.

7.2 Os CRI serão amortizados extraordinariamente ou resgatados, sem a incidência do Prêmio de Recompra, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários pelos Devedores, total ou parcialmente, observadas as disposições da Cláusula 7.3 abaixo, na hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e na hipótese de pagamento, pela Cedente, da Multa Indenizatória definida no item 14.2 do Contrato de Cessão, ou ainda, com a incidência do Prêmio de Recompra, na hipótese de Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários.

7.2.1 Em caso de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, o valor a ser pago aos titulares dos CRI será o Valor de Amortização Antecipada, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado.

7.2.2 Os pagamentos recebidos pela Emissora em decorrência da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários serão creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento do resgate dos CRI, observada a Ordem de Pagamentos.

7.3 No caso de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários ou dos Créditos Estoque pelos Devedores, total ou parcialmente (“Pré-pagamentos”), a Emissora receberá os referidos valores e então deverá adotar as providências conforme dispostas nos subitens abaixo.

7.3.1 Os Pré-Pagamentos recebidos dos Devedores serão mantidos na Conta Centralizadora e serão aplicados nos Investimentos Permitidos, a critério da Emissora até as datas previstas na Cláusula 7.3.2.

- 7.3.2 Nas Datas de Atualização dos meses de janeiro, abril, julho e outubro, tais recursos decorrentes dos Pré-Pagamentos, caso existam, serão obrigatoriamente utilizados pela Emissora para Amortização Extraordinária do saldo devedor dos CRI.
- 7.3.3 Em qualquer das hipóteses de Pré-pagamento de Créditos Imobiliários ou de Créditos Estoque, os valores objeto do Pré-pagamento deverão ser identificados e destacados dos demais Créditos Imobiliários para fins das apurações acima previstas, sendo certo que não se confundirão com quaisquer dos valores retidos e/ou depositados na Conta Centralizadora que estiverem ali depositados em razão das demais disposições previstas nos Documentos da Operação.
- 7.3.4 A Cedente se obrigou a complementar eventual diferença a menor que impacte a remuneração dos CRI em razão do abatimento de encargos financeiros concedido aos Devedores nos casos de Pré-pagamento.
- 7.4 A Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI será realizada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento, sempre limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, observada a Ordem de Pagamentos.
- 7.5 Não obstante o disposto supra, a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI nos termos desta Cláusula 7 (incluindo o pagamento do Valor de Amortização Antecipada) deverá ocorrer na próxima data de vencimento dos CRI, conforme Anexo III a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA VIII – DAS GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS

- 8.1 Garantias: Não obstante a instituição do Regime Fiduciário com o consequente Patrimônio Separado, serão constituídas as seguintes garantias em garantia das Obrigações Garantidas:
- (i) Coobrigação da Cedente perante a Emissora, com relação ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, obrigação assumida pela Cedente no Contrato de Cessão

por meio da qual essa responderá pela solvência dos Devedores em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários – valor: R\$ 5.516.909,50 (cinco milhões quinhentos e dezesseis mil novecentos e nove reais e cinquenta centavos);

- (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis outorgada pela Cedente à Emissora, estabelecida por meio do “*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*”, celebrado entre a Cedente e a Emissora nesta data, tendo por objeto a alienação fiduciária das seguintes Unidades Autônomas do Empreendimento: do bloco “A”, Unidades 01, 17, 28, 32, 38, 48, 52 e 58 e do Bloco “B”, Unidades 41 e 57– valor: R\$ 9.535.262,88 (nove milhões quinhentos e trinta e cinco mil duzentos e sessenta e dois reais e oitenta e oito centavos);
- (iii) Constituição da Reserva de Liquidez outorgada na forma de cessão fiduciária pela Cedente à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão, que corresponderá a recursos, livres e disponíveis à Emissora depositados na Conta Centralizadora – valor: R\$ 100.000,00 (cem mil reais);
- (iv) Constituição da Reserva de Contingência outorgada na forma de cessão fiduciária pela Cedente à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão, que corresponderá a recursos, livres e disponíveis à Emissora depositados na Conta Centralizadora – valor: R\$ 53.565,25 (cinquenta e três mil quinhentos e sessenta e cinco reais e vinte e cinco centavos);
- (v) Cessão Fiduciária dos Créditos Estoque estabelecida por meio do Contrato de Cessão, tendo por objeto a cessão fiduciária de recursos oriundos das vendas futuras das quotas de multipropriedade das Unidades Autônomas pertencentes à Cedente, quando estas vierem a serem comercializadas – valor: R\$ 6.200.000,00 (seis milhões e duzentos mil reais); e
- (vi) Fiança prestada pelos Fiadores à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão, onde os Fiadores obrigaram-se com a Cedente como principais pagadores de qualquer das Obrigações Garantidas, assim como todas as obrigações assumidas pela Cedente, renunciando expressamente a todos os benefícios previsto na legislação em vigor.

Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora.

8.2 A Alienação Fiduciária de Imóveis não se encontra exequível na presente data, na medida em que devem ser realizados os procedimentos para liberação das Onerações Precedentes e registros da Alienação Fiduciária de Imóveis nos respectivos cartórios de registro de imóveis, nos prazos avençados no Contrato de Cessão. Ademais, a Reserva de Contingência e a Reserva de Liquidez somente serão constituídas quando da primeira integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI, por conta e ordem da Cedente.

8.3 Caso as Garantias sejam anuladas, diminuídas, reduzidas, deterioradas, ou, de qualquer forma, deixem de existir na forma originalmente prevista ou sejam rescindidas por iniciativa da Cedente, sem que sejam substituídas e/ou reforçadas nos termos dos instrumentos que constituem cada Garantia, os Titulares dos CRI deverão aprovar em assembleia a forma e os termos para a substituição da Garantia e/ou deliberar a respeito do vencimento antecipado dos CRI.

8.4 Caso a Cedente não efetue o registro da Alienação Fiduciária, conforme previsto no Contrato de Cessão, a Emissora procederá ao registro com os recursos disponíveis na Reserva de Contingência, devendo a Cedente realizar a recomposição da referida reserva, conforme o disposto no Contrato de Cessão. Para tanto, a Emissora contará com procuração pública outorgada pela Cedente com poderes para, se for necessário, atuar perante o Credor Precedente e quitar o valor em aberto para liberação dos ativos da Cedente e implementar a constituição das Garantias.

8.5 Ordem de Pagamentos: Mensalmente, a prioridade nos pagamentos obedecerá à ordem abaixo ("Ordem de Pagamentos"), de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior:

- (i) Pagamento das Despesas da Emissão e demais despesas do Patrimônio Separado;

- (ii) Remuneração vencida em mês(es) anterior(es) e não paga(s) e Encargos Moratórios devidos e não pagos;
- (iii) Constituição ou recomposição da Reserva de Liquidez e da Reserva de Contingência;
- (iv) Pagamento da Remuneração vencida em mês(es) anterior(es) e não paga(s) e Encargos Moratórios devidos e não pagos;
- (v) Pagamento da Remuneração do período em referência;
- (vi) Pagamento do principal vencido dos CRI;
- (vii) Pagamento do principal dos CRI, relativo ao respectivo mês do pagamento; e
- (viii) Pagamento de eventual Amortização Extraordinária, conforme Cláusula VII do presente Termo.

8.6 Sem prejuízo do acima disposto, os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos vigente à época, acrescidos da respectiva remuneração.

CLÁUSULA IX – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a destituição da Emissora e assunção imediata da administração do Patrimônio Separado dos CRI pelo Agente Fiduciário: (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- a) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial por parte da Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias corridos;
- c) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, decretação de falência ou apresentação de pedido de aut falência pela Emissora;
- d) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais titulares dos CRI, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido pontualmente o valor dos Créditos Imobiliários, pela Cedente, ou comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo Documento da Operação;
- e) desvio de finalidade do Patrimônio Separado.
- f) Decisão judicial transitada em julgado condenando a Emissora por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção.

9.2 A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos nos itens acima, comunicar em até 2 (dois) dias úteis o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os titulares de CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

9.3 Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) assunção transitória do Patrimônio Separado; (ii) a eventual liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado; ou (iii) a não liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que na ocorrência das hipóteses acima deverá

ser deliberada em Assembleia Geral a administração do Patrimônio Separado por outra securitizadora ou pela manutenção da Securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. Caso seja deliberada a liquidação do Patrimônio Separado, o liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

9.4 Tal Assembleia Geral deverá ser convocada observado o prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo máximo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Geral nos termos da primeira convocação.

9.5 Na Assembleia Geral ora referida, serão observados os quóruns para instalação e deliberação conforme disposto na Cláusula Décima, abaixo.

9.6 Caso não haja quórum de instalação e/ou de deliberação, o Agente Fiduciário deverá liquidar o Patrimônio Separado; e

9.7 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos titulares de CRI), na qualidade de representante dos titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos titulares de CRI), conforme deliberação dos titulares de CRI: (a) administrar o Crédito Imobiliário e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Crédito Imobiliários e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os titulares de CRI, obedecida a Ordem de Pagamento prevista na Cláusula 8.5 deste Termo de Securitização, e (d) transferir os Créditos Imobiliários e os eventuais recursos

da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

CLÁUSULA X – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

10.1 Nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo, seus acessórios, incluindo as Garantias a esta Emissão de CRI, inclusive a Reserva de Liquidez, a Reserva de Contingência, os Créditos Estoque, a Conta Centralizadora e os valores recebidos a título de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.

10.1.1. O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante das CCI, conforme previsto no artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

10.2 Os Créditos Imobiliários, seus acessórios, inclusive as garantias, a Conta Centralizadora e os valores recebidos a título de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

10.3. Os Créditos Imobiliários objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando isentos de qualquer ação ou execução de credores da Emissora, não sendo passíveis de constituição de garantia ou excussão, por mais privilegiadas que sejam.

10.4. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo 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, conforme alterada.

CLÁUSULA XI – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. A Emissora administrará o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente com relação aos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários e demais encargos acessórios.

11.1.1. O fato da Cedente realizar a cobrança dos Créditos Imobiliários não exime a Emissora das responsabilidades decorrentes da administração do Patrimônio Separado.

11.2. Para os fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414/04, a Emissora declara que:

- (i) a custódia dos Créditos Imobiliários, incluindo a guarda e conservação dos documentos que comprovam sua origem, será realizada pela Cedente. Mediante solicitação por parte da Emissora, os documentos que comprovam a origem dos Créditos Imobiliários deverão lhe ser entregues, observada a antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis; e
- (ii) o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizados pela Cedente, não obstante esta ter a obrigação de notificar os Devedores acerca da cessão dos Créditos Imobiliários.

11.3. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar por negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA XII – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Declarações da Securitizadora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) tem capacidade jurídica, está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, dos demais Documentos da Operação de que é parte, da Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui e lá previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) 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;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) os Créditos Imobiliários são existentes nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (vi) conforme declarado pela Cedente no Contrato de Cessão, ressalvada a Oneração Precedente, 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;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

- (viii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) com exceção do disposto na cláusula 19.1 “Fatores de Riscos”, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente, Fiadores, os Devedores ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Unidades Autônomas ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (x) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (xi) ressalvada a Oneração Precedente, a Alienação Fiduciária de Imóveis e os Contratos de Promessa de Compra e Venda, as Unidades Autônomas encontram-se livres e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, sequestro, caução ou ônus de qualquer forma;
- (xii) com base na declaração da Cedente, a Emissora declara que, apesar da existência da Oneração Precedente, as dívidas que as originaram serão devidamente quitadas com os recursos provenientes da distribuição dos CRI;
- (xiii) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Empreendimento;
- (xiv) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas no presente Termo de Securitização não infringem ou contrariam: (1) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (3) qualquer ordem,

decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora e que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;

- (xv) conforme declarado pela Cedente no Contrato de Cessão, as Unidades Autônomas objeto do Empreendimento estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;
- (xvi) de acordo com as declarações prestadas pelas Cedentes no Contrato de Cessão, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente às Unidades Autônomas;
- (xvii) Que não se utiliza de trabalho infantil ou escravo para a realização de suas atividades;
- (xviii) Não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xix) Não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, e que possa resultar em impacto em suas atividades ou situação econômico-financeira;
- (xx) Que a Securitizadora, suas Controladas, Controladoras e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais): (a) não realizaram contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal; e (b) não violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção, conforme aplicável.

- (xxi) Está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação trabalhista, previdenciária e relativa à proteção do meio-ambiente aplicáveis à condução de seus negócios, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatorias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social.
- (xxii) Não é de seu conhecimento a existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, em curso ou pendente, que possa vir a causar impacto em suas atividades ou situação econômico-financeira e, conseqüentemente, em sua capacidade de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo e nos demais Documentos da Operação;
- (xiv) obriga-se a cumprir, no que couber, os termos da Instrução CVM 476.

12.2. A Emissora compromete-se a notificar no prazo de até 5 (cinco) dias úteis os titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistente, imprecisa, incompletas, incorretas ou insuficientes.

12.3. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como informar no prazo de até 2 (dois) dias úteis, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

12.4. 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.

12.5. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo ao Coordenador Líder e ao Agente Fiduciário, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação, no limite do seu conhecimento, de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao agente fiduciário.

12.6. A Emissora obriga-se a fornecer ao agente fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia.

12.7. Obrigações da Securitizadora: Sem prejuízo das obrigações decorrentes de lei ou das normas expedidas pela CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, conforme disposto no artigo 17, da Instrução CVM 476/09:

I - preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404/76, e com as regras emitidas pela CVM;

II - submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;

III – divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período, em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos;

IV - divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social, em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos;

V - observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Instrução CVM nº 358/02”), no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;

VI – divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002 em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos, e comunicando imediatamente ao Coordenador Líder;

VII - fornecer as informações solicitadas pela CVM e pela B3;

VIII - informar e enviar todos os dados financeiros, organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583/2016, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no inciso IV desta cláusula. O referido organograma deverá ser atualizado e conter, inclusive controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e

IX - calcular diariamente o valor unitário dos CRI.

12.8. Em relação às Condições Precedentes definidas na cláusula 2.3 do Contrato de Cessão, a Emissora se compromete a:

I – Informar ao Agente Fiduciário a data de pagamento do Valor de Cessão com o cumprimento de todas as Condições Precedentes;

II – Em 5 (cinco) dias contados da data de recebimento dos documentos descritos nos subitens abaixo observados os prazos previstos nos Documentos da Operação, encaminhar ao Agente Fiduciário cópia eletrônica dos seguintes documentos:

II.a – Contrato de Cessão registrado nos cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes;

II.b – Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia devidamente registrado no Cartório de Imóveis competente, bem como das matrículas das Unidades Autônomas objeto desta garantia contendo o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis; e

II.c – quaisquer outros documentos solicitados pelo Agente Fiduciário.

12.9. A Emissora obriga-se a comunicar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários e Multa Indenizatória em até 02 (dois) Dias Úteis a contar da sua ciência.

CLÁUSULA XIII – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. A Emissora nomeia e constitui a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., já qualificada no preâmbulo como agente fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos titulares de CRI.

13.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- (ii) aceita integralmente este Termo, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) 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;
- (iv) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

- (v) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, conforme posteriormente alterada, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583/2016;
- (vii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções; e
- (viii) verificou a suficiência das garantias desta Emissão de CRI, observados os termos da Cláusula VIII deste Termo, os instrumentos que constituem as Garantias e os prazos necessários à constituição e eficácia das Garantias.

13.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI, até a data do integral pagamento do saldo devedor dos CRI, ou até sua efetiva substituição.

13.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (ii) adotar, quando cabíveis, as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer, transitoriamente, a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido na cláusula 9.1 acima deste Termo;
- (iv) promover, na forma prevista neste Termo, e de acordo com as Assembleias Gerais, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) proteger os direitos e interesses dos detentores dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

- (vi) no caso de renúncia de suas funções em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- (vii) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias reais e fidejussórias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de acordo com os documentos fornecidos pela Emissora, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (ix) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os detentores dos CRI no relatório anual de que trata o artigo 15 da Instrução CVM nº 583 sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (x) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão e comparecer a tais Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xii) convocar Assembleia Geral, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante;
- (xiii) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o regime fiduciário, que servirá para baixa, na Instituição Custodiante, dos Créditos Imobiliários; e
- (xiv) disponibilizar aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website, o valor unitário dos CRI.

13.5. Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá a seguinte remuneração:

- parcela(s) anual(is) no valor de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a Data da Emissão, e as demais parcelas no dia 15 (quinze) do mesmo mês da emissão da primeira fatura nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRIs ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão. A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

13.5.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRIs ou da Emissora, ou em caso de alteração das condições dos CRIs, bem como da participação em reuniões ou conferências telefônicas, e no atendimento de solicitações extraordinárias ao Agente Fiduciário, será devido ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional correspondente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado em sua sede ou fora dela, incluindo, mas não se limitando, aos trabalhos decorrentes de (i) realização de comentários aos documentos, (ii) comparecimento em reuniões ou assembleias com a Emissora, com os Titulares dos CRIs, ou com demais partes relacionadas à Emissão, (iii) execução das garantias ou dos CRIs, (iv) atos relacionados à manutenção das Garantias, (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, (vi) em caso de inadimplemento das obrigações inerentes à Cedente ou aos Fiadores, nos termos Documentos da Operação, após a integralização da Emissão de CRI, levando o Agente Fiduciário a adotar as medidas extrajudiciais e/ou judiciais cabíveis à proteção dos interesses dos Titulares dos CRI, (vii) atendimento às solicitações extraordinárias, não previstas nos Documentos da Operação (viii) realização de Assembleias Gerais de Titulares, de forma presencial e/ou virtual, (ix) celebração de novos instrumentos no âmbito da Emissão de CRI, após a integralização da mesma, (x) horas externas ao escritório do Agente Fiduciário e, (xi) reestruturação das condições estabelecidas na Emissão de CRI após a integralização desta.

13.5.2. Caso seja solicitado, pelos Titulares dos CRIs ou pela Emissora, por seus advogados ou contratados ou, ainda, em decorrência de processo administrativo ou judicial, viagem do Agente Fiduciário às cidades onde se encontram as garantias ou as

devedoras das garantias, será devido adicionalmente na data da viagem o valor correspondente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho adicional, remuneração a qual deverá ser paga pelo Titular de CRI no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado, sem prejuízo da cobertura de despesas com transporte, alimentação e hospedagens incorridas pelos representantes do Agente Fiduciário durante a viagem.

13.5.3. Caso a totalidade dos CRIs seja resgatada integralmente ou terminado o contrato antes do seu vencimento ou no vencimento antecipado da emissão, será devido adicionalmente, na data do resgate integral, do término do contrato ou do vencimento antecipado, o valor correspondente a 3 (três) meses de remuneração, sem prejuízo da remuneração devida até o resgate dos CRIs, caso este resgate não tenha ocorrido.

13.5.4. No caso de vencimento antecipado dos CRIs ou das CCIs sem o seu resgate e no caso de insuficiência do Patrimônio Separado, as eventuais despesas e a remuneração do Agente Fiduciário deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRIs e acrescidas à dívida da Emissora decorrente dos CRIs, cujo crédito correspondente a estas despesas e remuneração gozará das mesmas garantias atribuídas aos CRIs e preferirá a eles na ordem de pagamento.

13.6. A remuneração definida no item 8.5 e subitens, acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

13.7. As parcelas de remuneração serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido na fonte (CSLLRF) e o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF). Na data da presente proposta o gross-up equivale a 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento).

13.8. Os honorários e demais remunerações devidos ao Agente Fiduciário serão atualizados anualmente com base na variação percentual acumulada do IPCA, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da 1ª (primeira) parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada *pro rata die* se necessário.

13.9. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

13.10. O Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas com publicações, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, transportes, alimentação, viagens e estadias, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos detentores de CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas. O Agente Fiduciário também será ressarcido de despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI.

13.11. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o agente fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs deverão ser adiantadas pelos titulares dos CRIs, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs 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 titulares dos CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou arbitrais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos

CRIs, 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 CRIs para cobertura do risco da sucumbência.

13.12. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos titulares do CRI vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

13.13. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto de dois terços dos titulares dos CRI em Circulação para fins de quórum, ou
- c) por deliberação em Assembleia Geral dos titulares dos CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo, que deverá observar o quórum de deliberação previsto na cláusula 10.10 deste Termo.

13.14. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo, devendo a referida substituição ser comunicada à CVM nos termos do artigo 9º da Instrução CVM nº 583/2016 e eventuais outras normas aplicáveis.

13.15. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo, que será averbado na Instituição Custodiante da CCI, bem como aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

13.16. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que outra instituição aprovada em Assembleia Geral assuma efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo de Securitização.

13.17. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, após a efetivação da substituição, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.

13.18. Administração do Patrimônio Separado: Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI.

CLÁUSULA XIV – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DO CRI

14.1. Os titulares do CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos detentores do CRI.

14.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e/ou por titulares do CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) do CRI.

14.3. Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

14.4. A Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo que o prazo mínimo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias, nos jornais de publicação legal da Emissora e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de

titulares do CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do CRI e, em segunda convocação, com qualquer número.

14.5. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de CRI ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

14.6. Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere este Termo, “CRI em Circulação” terá o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 1.1 acima. Para efeitos de *quórum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

14.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais, exceto quando a convocação for realizada pela Emissora, caso em que sua presença será obrigatória.

14.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.9. A presidência da Assembleia Geral caberá ao titular de CRI eleito pelos demais ou ao representante da Emissora ou do Agente Fiduciário presentes à Assembleia Geral.

14.10. Exceto conforme estabelecido neste Termo, as deliberações serão tomadas por titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação.

14.11. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros do CRI; (ii) à alteração da remuneração dos CRI, inclusive a sua majoração; (iii) à alteração do prazo de vencimento do CRI, (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos quóruns de deliberação dos titulares do CRI em assembleia geral, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por titulares de CRI que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação.

14.12. As deliberações acerca da declaração da Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.1 acima, serão tomadas exclusivamente por titulares dos CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação.

14.13. A deliberação acerca da possibilidade de aquisição dos CRI por investidores não qualificados, se for o caso, será tomada por titulares de CRI que representem a maioria simples dos CRI em Circulação, observados os procedimentos estabelecidos no artigo 16 da Instrução CVM nº 414.

14.14. Os titulares de CRI poderão optar, por deliberação de titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação, por não exigir a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, na hipótese do item 13.2 do Contrato de Cessão.

14.15. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

CLÁUSULA XV – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. Sem prejuízo das hipóteses previstas na Cláusula 9.1 acima, em caso de insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, no prazo de até 30 (trinta) dias, a Assembleia Geral para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão por instituição administradora.

15.2. A remuneração da instituição administradora, que vier a ser aprovada pelos titulares dos CRI para continuidade da administração do Patrimônio Separado será fixada pela Assembleia Geral a que se refere a Cláusula 15.1 acima.

15.3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição

administradora que vier a ser aprovada pelos titulares de CRI), na qualidade de representante dos titulares de CRI, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares de CRI), conforme deliberação dos titulares de CRI: (a) a administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos, (c) ratear os recursos obtidos entre os titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

15.3.1. Em caso de liquidação antecipada do Patrimônio Separado, os Créditos Imobiliários serão divididos proporcionalmente entre os titulares dos CRI observadas as regras da Ordem de Pagamentos, até que seja pago o saldo total dos CRI que cada um dos investidores detenha na data da liquidação antecipada. Eventual saldo existente no Patrimônio Separado, após pagamento das despesas de manutenção dos CRI, se for o caso, que incluem pagamento ao Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, custódia das CCI na B3, gestão dos CRI, obrigações fiscais, e todas as demais despesas da Emissão, na forma do artigo 11, inciso III, da Lei 9514/1997, será devolvido à Cedente.

CLÁUSULA XVI – DAS DESPESAS DA EMISSÃO

16.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus a uma taxa de emissão, em parcela única no valor de R\$ 235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais), a ser custeada pela Cedente. Ainda, 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\$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, 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.

16.1.1. A remuneração definida no item 16.1. 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.

16.1.2 Os valores referidos no item 16.1 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.

16.2. 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, a remuneração do Coordenador Líder, 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; (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.

16.3. 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 16.1. e 16.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Cedente, parte obrigada por tais pagamentos.

16.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 16.1., 16.2. e 16.3. 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 16.1. e 16.2. acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias que sobejarem o valor da Reserva de Contingência; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

16.4.1. 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.

16.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 16.4. 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 Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência)

em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

16.5. 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.

16.5.1 Será devida, pelo Cedente à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a R\$ 1.000,00 (hum mil 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. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA.

CLÁUSULA XVII – DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO

17.1. O Termo será entregue para a Instituição Custodiante das CCI, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que o regime fiduciário seja registrado na Instituição Custodiante.

CLÁUSULA XVIII – DAS COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

18.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por

qualquer das partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Av José Versolato, 111 sala 2126, Centro

Cep – 09750-220

São Bernardo do Campo-SP

At .: Ricardo Carmo / Alexandre Ferreira

Telefone : 11 4330-9660

11 4330-9780

Correio eletrônico: ricardo@bsicapital.com.br

ale@bsicapital.com.br

Para o Agente Fiduciário:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES
MOBILIARIOS LTDA.

Avenida Joaquim Floriano, nº 466, 1401, Itaim Bibi, São Paulo-SP

At.: Matheus Gomes faria e Pedro Paulo Farne d'Amoed Fernandes de Oliveira

Telefone: (11) 3090-0447

Correio eletrônico: spestruturacao@simplificpvarini.com.br

18.2. As comunicações referentes a este Termo serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal do destinatário responsável por telefone. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

18.3. Os fatos e atos relevantes de interesse dos detentores de CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, deverão ser veiculados na forma de avisos nos mesmos jornais em que a Emissora publica as informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo certo que, todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

18.1. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

CLÁUSULA XIX – FATORES DE RISCO

19.1 Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Anexo II do presente Termo.

CLÁUSULA XX - DAS DECLARAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO DE CRI

20.1. As declarações relacionadas à presente Emissão a serem assinadas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pelo Coordenador Líder e pela Instituição Custodiante constam como modelos no Anexo V do presente Termo.

CLÁUSULA XXI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos detentores de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

21.2. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

21.3. Observadas as exceções previstas nos Documentos da Operação, as alterações do presente Termo, no que se aplicar, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, e; (ii) pela Emissora.

21.3.1. Alterações e Correções: Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral dos titulares de CRI para deliberar sobre (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação, incluindo este Termo de Securitização, em razão de exigências formuladas pela CVM ou pela B3; (iii) aditamentos a este Termo de Securitização e a qualquer outro Documento da Operação, necessário para formalizar a substituição de créditos imobiliários nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização; e ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI.

21.4. Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

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

21.6. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo de Securitização e dos demais documentos da operação.

21.6.1. No caso dos documentos que o Agente Fiduciário receber no decorrer da operação, a análise será feita exatamente conforme disposto na operação, sendo que, sem prejuízo do dever de diligência, jamais serão avaliadas as informações que originaram tais documentos, de modo que outros documentos, conforme o caso, não serão analisados, cabendo ao Agente Fiduciário apenas acusar o recebimento destes.

21.7. Exceto em relação àqueles atos autorizados nos termos da lei, da regulamentação aplicável ou nos Documentos da Operação, os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral.

21.8. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 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 ou dos Documentos da Operação.

CLÁUSULA XXII – DA LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

22.1. Este Termo é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

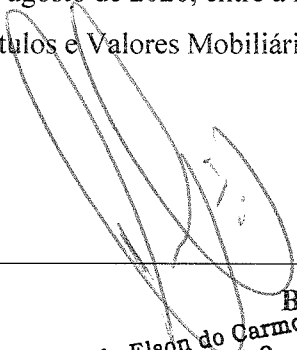
22.2. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo.

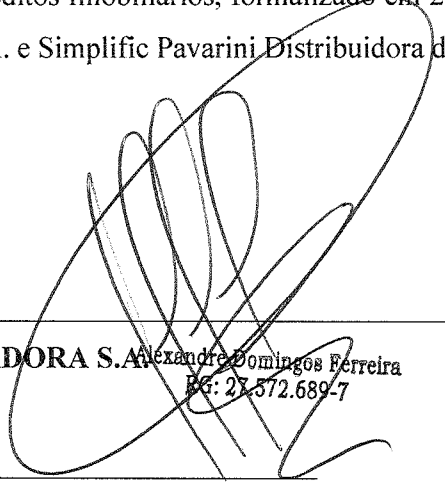
O presente Termo é firmado em 3 (três) vias de igual teor e forma, subscritas por duas testemunhas abaixo.

São Paulo, SP, 20 de agosto de 2020.

(assinaturas nas páginas seguintes)

(Página de assinatura do Termo De Securitização De Créditos Imobiliários, formalizado em 20 de agosto de 2020, entre a BSI Capital Securitizadora S.A. e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)


Ricardo Elson do Carmo
RG: 22.165.101-9


BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A. Alexandre Domingos Ferreira
RG: 27.572.689-7

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

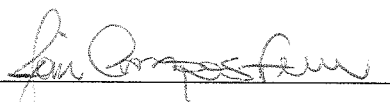

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES
MOBILIARIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Pedro Paulo F.A.F. de Oliveira
CPF: 060.883.727-02

TESTEMUNHAS

1. 

Nome:

CPF/ME

Jair J. dos S. Campos Filho
CPF: 364.317.998-79

2. _____

Nome:

CPF/ME

ANEXO I

ao Termo de Securitização de Créditos da 6ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.

Tratamento fiscal

Serão de responsabilidade dos investidores 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:

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"). Os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por Investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04, independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a Investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os Investidores Profissionais como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

O IRRF pago por Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou lucro real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior:

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à

composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

(ii) IOF:

IOF/Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

(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.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

ANEXO II

ao Termo de Securitização de Créditos da 6ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.

Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados de forma independente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora e/ou Cedente e/ou aos Devedores e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou a Cedente. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora ou sobre a Cedente, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações

ou as perspectivas da Emissora ou da Cedente, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

O investimento nos CRI ofertados envolve exposição a determinados riscos e os potenciais Investidores Profissionais podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Emissora e a Cedente atualmente acreditam que poderão afetar de maneira adversa a Emissão ou os CRI, podendo riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidos pela Emissora e pela Cedente, ou que a Emissora e a Cedente considerem irrelevantes, também prejudicar a Emissão ou os CRI de maneira significativa.

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico: O Governo Federal brasileiro frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudanças das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. Isto poderá comprometer o valor dos CRI e fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, dos quais a Emissora depende para honrar as obrigações assumidas sob os CRI, podendo ocasionar comprometer o retorno para os investidores dos CRI. A situação financeira dos Devedores também poderá ser prejudicada de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- (a) taxas de juros;
- (b) inflação;
- (c) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- (d) política monetária;
- (e) política fiscal; e
- (f) outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional: O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco

do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Assim, crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro, ocasionando, eventualmente, falta de liquidez para os CRI.

Riscos Relativos a Alterações na Legislação Tributária Aplicável aos CRI: Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando as isenções hoje vigentes, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderá afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado por seus Titulares dos CRI.

Riscos Relativos à Liquidação do Patrimônio Separado: Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir transitoriamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado e pela nova securitizadora que assumirá sua administração ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações perante os Titulares dos CRI.

Riscos Relativos à Cedente e aos Fiadores: Os Titulares dos CRI correm, em função da solidariedade, o risco de crédito da Cedente e dos Fiadores, que poderá afetar os pagamentos feitos dentro da curva de amortização dos CRI. Este risco consiste na possibilidade de a Cedente ou os Fiadores deixarem de arcar com as obrigações de solidariedade, conforme consta do Contrato de Cessão. Uma vez que a Emissão de CRI é feita sob Regime Fiduciário, apartando os recursos dos Créditos Imobiliários do patrimônio da Emissora, a fonte de recursos da Emissora para honrar as obrigações dos CRI consubstancia-se nos Créditos Imobiliários, os quais poderão não ser suficientes. Neste caso, aplicar-se-á a coobrigação ou a Fiança e, se a Cedente ou os Fiadores não tiverem patrimônio suficiente para honrar a coobrigação, não haverá recursos para

pagar os CRI. A falta de patrimônio da Cedente ou dos Fiadores no momento em que forem chamados para honrar a Coobrigação ou a Fiança pode acontecer por falta de liquidez voluntária ou involuntária por parte da Cedente ou dos Fiadores, seja por vontade de seus administradores, controladores e/ou credores. Não há obrigação real e/ou pessoal por parte da Cedente ou dos Fiadores e/ou de seus controladores de manutenção de níveis mínimos de liquidez, de capitalização, de patrimônio. A Emissora, o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário não realizaram nenhuma análise de crédito da Cedente ou dos Fiadores. Saliente-se que a Cedente e os Fiadores, nos termos da legislação aplicável não publicam suas demonstrações financeiras, razão pela qual não há como se analisar os índices de liquidez e endividamento das mesmas.

Riscos Relativos a ações e procedimentos movidos contra a Cedente: Ao longo do processo de auditoria jurídica da Cedente não foram identificados protestos, passivos judiciais e administrativos movidos por terceiros contra a Cedente em valores relevante. Apesar da análise efetuada, existe o risco de outros passivos não identificados na auditoria jurídica se materializarem e afetarem a Cedente. Tanto os passivos identificados quanto os não identificados podem comprometer a capacidade da Cedente em realizar a cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora, comprometendo, portanto, a capacidade da Emissora vincular os Créditos Imobiliários aos CRI da presente Emissão.

Riscos Relativos à limitação da Auditoria Jurídica 1: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas às Unidades Autônomas objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, à Cedente e aos Fiadores, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas ao Empreendimento, ou aos antigos proprietários do terreno onde foi realizado o Empreendimento. O procedimento de auditoria jurídica não garante total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ ou a Cedente e/ou o Empreendimento, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Riscos Relativos à limitação da Auditoria Jurídica 2: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI não abordou o processo de aprovação, licenciamento e desenvolvimento do

Empreendimento. A ausência da verificação do processo de aprovação do Empreendimento, em tese, impede que sejam identificados eventuais problemas que poderiam representar vícios no processo de aprovação, no entanto, tal risco fica mitigado uma vez que na análise das certidões da Cedente não foram identificadas ações judiciais movidas pelas entidades do poder público que seriam responsáveis por fiscalizar e aprovar o Empreendimento.

Riscos Relativos à cobrança dos Créditos Imobiliários: Administração da carteira de recebíveis é feita diretamente pela Cedente, que efetua a emissão de boletos para que os Créditos Imobiliários sejam pagos na Conta Centralizadora. Desta forma, qualquer atraso por parte da Cedente em enviar os boletos aos Devedores, assim como qualquer erro de cadastramentos dos boletos poderá implicar em atrasos no recebimento dos Créditos Imobiliários resultando em prejuízos para os Titulares de CRI. Tais prejuízos serão de exclusiva responsabilidade da Cedente, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, pelos Devedores, acrescidos de eventuais Encargos Moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais Encargos Moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Riscos Relativos à Oferta dos CRI: Atualmente, 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. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da curva de amortização dos CRI. Ademais, por se tratar a presente emissão de CRI de uma Oferta realizada com esforços restritos, a negociação dos CRI apenas poderá ser realizada após 90 (noventa) dias de sua aquisição pelo respectivo Investidor.

Risco de Desapropriação dos Imóveis: Os imóveis poderão ser desapropriados, total ou parcialmente pelo poder público, para fins de utilidade pública. Apesar do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis tratar do direito da Emissora receber a indenização devida pelo Poder Expropriante, estas hipóteses poderão afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI.

Risco de Crédito dos Devedores: Os titulares dos CRI correm, em função da indústria da incorporação imobiliária e do regime fiduciário ora instituído, o risco de crédito dos Devedores que poderá afetar os pagamentos dos CRI, consubstanciado nas possibilidades de os Devedores deixarem de arcar com as obrigações assumidas nos respectivos Contratos de Promessa de Compra e Venda. Uma vez que a emissão é feita sob Regime Fiduciário, apartando os recursos dos Créditos Imobiliários do patrimônio da Emissora, a fonte de recursos da Emissora para honrar as obrigações dos Certificados serão os Créditos Imobiliários, os quais poderão não ser suficientes.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos para fins de pagamento aos investidores decorrem diretamente (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários pelos Devedores; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra 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, não haverá outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

Risco de Estrutura: A presente 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 e que tem por diretrizes 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 estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária 1: a garantia oriunda da Alienação Fiduciária de Imóveis por si só poderá não ser suficiente para cobrir o valor total da Emissão, pelo fato das Unidades Autônomas objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis serem as mesmas que foram alienadas aos Devedores nos Contratos de Promessa de Compra e Venda e que originaram os Créditos Imobiliários. Conforme os Devedores quitem os Créditos Imobiliários oriundos de seus respectivos Contratos de Promessa de Compra e Venda, a Emissora deverá outorgar a baixa da Alienação Fiduciária de Imóveis em relação àquela Unidade Autônoma, o que poderá reduzir a Alienação Fiduciária de Imóveis;

Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária 2: possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado das Unidades Autônomas objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominante, mas

não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários;

Risco de Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

Risco em Função da Dispensa de Registro: A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Credores Privilegiados: A Medida Provisória n. 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu art. 76, 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”. Acrescenta o parágrafo único daquele artigo 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 deles decorrentes, 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-se em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de sociedades 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 os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Riscos relacionados a Emissora: A Emissora possui registro de companhia aberta e sua atuação como securitizadora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto a CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a companhia não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões.

Risco relacionado a originação de novos negócios e a redução na demanda por CRI: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como de demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda de investidores pela aquisição de CRI. Alterações na legislação tributária, por exemplo, que resulte na redução de incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda pela aquisição dos CRI. Caso a companhia não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida a companhia poderá ser afetada.

Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo por objeto a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de CRI e a aquisição de direitos creditórios do agronegócio por meio de emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos o Crédito Imobiliário. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente em relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração do Patrimônio

Separado. Em assembleia geral, os Titulares de 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 de CRI, considerando ainda que a Emissão não conta com garantia flutuante da Emissora.

Risco da Capacidade da Emissora honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depender exclusivamente do pagamento pelos Devedores e Cedente: Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários, cedidos à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão. O recebimento integral e tempestivo dos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo, depende do cumprimento integral, pela Cedente, de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, bem como dos Devedores dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da remuneração e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial do crédito imobiliário e/ou execução das garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

Risco de não Constituição de Garantias: A garantia dos CRI de Alienação Fiduciária de Imóveis ainda não se encontra constituída até a data de assinatura deste Termo, tendo-se em vista que o seu instrumento ainda não foi registrado, perante as entidades competentes, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição dessa garantia, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais;

Riscos associados à guarda física de documentos pelo Custodiante. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia dos Termo de Securitização e da Escritura de Emissão e seus eventuais futuros aditamentos, sendo que os demais Documentos da Operação serão custodiados pela Cedente. A perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá resultar em perdas para os Titulares dos CRI.

Risco da necessidade de Aporte dos Titulares de CRI para a constituição das Garantias: Existe a previsão, nos Documentos da Operação, de que, caso a Cedente não efetue o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis, a Securitizadora poderá proceder ao registro utilizando os recursos disponíveis na Reserva de Contingência. Caso a Reserva de Contingência não tenha sido constituída, por qualquer motivo, ou a Securitizadora esteja impossibilitada de utilizar os recursos lá depositados, ou mesmo caso a Reserva de Contingência não seja suficiente existe a chance dos Titulares dos CRI precisarem fazer aportes ao Patrimônio Separado para fazer jus à referidos registros;

Risco de não Constituição da Reserva de Contingência, de Reserva de Liquidez: As garantias de Reserva de Contingência e da Reserva de Liquidez previstas no Contrato de Cessão dependem da retenção, pela Emissora, do Valor da Cessão que será pago à Cedente. Qualquer impedimento e/ou impossibilidade de retenção desses valores importará em riscos para a constituição da Reserva de Contingência e da Reserva de Liquidez.

Risco de não Constituição da Cessão Fiduciária dos Créditos Estoque: A garantia fiduciária constituída sobre os Créditos Estoque prevista no Contrato de Cessão depende da efetiva venda, pela Cedente, de novas quotas das Unidades Autônomas. Caso novas vendas não ocorram, os Créditos Estoque não existirão, importando em riscos para a efetividade dessa garantia.

Risco de decisões do Poder Judiciário brasileiro: As garantias dos CRI de Alienação Fiduciária de Imóveis e as demais podem vir a ser impactadas negativamente por decisões do Poder Judiciário brasileiro, tais como a Súmula 308 do STJ. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de

quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral 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 de problemas na Substituição de Créditos Imobiliários: Os CRI são remunerados pelos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão, sendo que constou do Contrato de Cessão a obrigação da Cedente em substituir os Créditos Imobiliários em determinadas hipóteses. Caso a Cedente atrase ou descumpra com suas obrigações de substituição dos Créditos Imobiliários, poderá haver insuficiência de recursos para pagamentos dos CRI;

Risco de inexistência de mecanismos de dissidência para voto de minoritários: As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de titulares dos CRI são aprovadas por maioria e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral.

COVID-19: Considerando a declaração de pandemia da Organização Mundial de Saúde em relação ao vírus COVID-19, bem como todas as medidas adotadas pelo Brasil e pelo mundo que podem afetar diretamente a economia, poderão ocorrer oscilações substanciais no mercado de capitais local e internacional, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI da presente Emissão dificultando também o mercado secundário destes títulos. Assim sendo, não há como se prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia.

Risco em Função da Oneração Precedente: existem gravames e onerações que incidem sobre os Créditos Imobiliários e sobre as Unidades Autônomas decorrentes da Oneração Precedente, os quais não foram, até a data de assinatura deste Termo, quitadas. Na hipótese de atraso no pagamento dos saldos devidos ao Credor Precedente, poderá haver impacto e/ou impossibilidade de constituição das Garantias dos CRI, bem como afetar a plena disponibilidade da Cedente em implementar a cessão de tais Créditos Imobiliários à Emissora.

Risco em Função da existência de Unidades Autônomas sob a forma de Multipropriedade: Tendo em vista que as Unidades Autônomas estão fracionadas em quotas de multipropriedade relativas ao uso compartilhado do Empreendimento, uma vez executada tal garantia e consolidada a titularidade das quotas de multipropriedade na Emissora, por força da mora, as quotas de multipropriedade deverão ser alienada pela Emissora a terceiros através de leilão extrajudicial, podendo ter a liquidez substancialmente reduzida haja vista não se tratar de direitos sobre a propriedade plena do Imóvel mas sim sobre quotas de multipropriedade das Unidades Autônomas relativas ao uso compartilhado do Empreendimento.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão. A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, banco liquidante, custodiante, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, ou sofram processo de falência, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.

Demais Riscos: 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.

ANEXO III

ao Termo de Securitização de Créditos da 6ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis
Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.

FLUXO DE AMORTIZAÇÃO

NÚM	Data	AMORTIZAÇÃO	JUROS	PRESTAÇÃO	SALDO DEVEDOR	% Amortização
1	25/09/20	27.655,49	27.684,29	55.339,78	3.444.103,34	0,7966%
2	25/10/20	30.457,84	27.463,76	57.921,61	3.413.645,49	0,8843%
3	25/11/20	32.918,09	27.220,89	60.138,98	3.380.727,40	0,9643%
4	25/12/20	39.120,91	26.958,40	66.079,31	3.341.606,49	1,1572%
5	25/01/21	40.216,88	26.646,44	66.863,32	3.301.389,62	1,2035%
6	25/02/21	43.722,10	26.325,74	70.047,84	3.257.667,52	1,3244%
7	25/03/21	44.924,09	25.977,10	70.901,19	3.212.743,43	1,3790%
8	25/04/21	45.282,32	25.618,87	70.901,19	3.167.461,11	1,4095%
9	25/05/21	46.122,94	25.257,78	71.380,72	3.121.338,17	1,4561%
10	25/06/21	46.513,35	24.889,99	71.403,34	3.074.824,82	1,4902%
11	25/07/21	46.884,26	24.519,08	71.403,34	3.027.940,56	1,5248%
12	25/08/21	47.258,12	24.145,22	71.403,34	2.980.682,44	1,5607%
13	25/09/21	47.634,96	23.768,38	71.403,34	2.933.047,48	1,5981%
14	25/10/21	48.014,81	23.388,53	71.403,34	2.885.032,67	1,6370%
15	25/11/21	48.397,69	23.005,66	71.403,34	2.836.634,98	1,6775%
16	25/12/21	48.783,62	22.619,73	71.403,34	2.787.851,37	1,7198%
17	25/01/22	49.172,62	22.230,72	71.403,34	2.738.678,74	1,7638%
18	25/02/22	49.564,73	21.838,61	71.403,34	2.689.114,01	1,8098%
19	25/03/22	49.959,97	21.443,37	71.403,34	2.639.154,04	1,8579%
20	25/04/22	52.520,27	21.044,98	73.565,25	2.586.633,77	1,9900%
21	25/05/22	50.939,07	20.626,18	71.565,25	2.535.694,70	1,9693%
22	25/06/22	51.345,27	20.219,99	71.565,25	2.484.349,44	2,0249%
23	25/07/22	51.754,70	19.810,55	71.565,25	2.432.594,74	2,0832%
24	25/08/22	52.167,40	19.397,85	71.565,25	2.380.427,34	2,1445%
25	25/09/22	52.583,39	18.981,86	71.565,25	2.327.843,95	2,2090%
26	25/10/22	53.002,70	18.562,55	71.565,25	2.274.841,25	2,2769%
27	25/11/22	53.425,35	18.139,90	71.565,25	2.221.415,90	2,3485%
28	25/12/22	53.851,37	17.713,88	71.565,25	2.167.564,53	2,4242%
29	25/01/23	54.280,79	17.284,46	71.565,25	2.113.283,74	2,5042%
30	25/02/23	54.713,63	16.851,62	71.565,25	2.058.570,11	2,5890%
31	25/03/23	55.149,92	16.415,33	71.565,25	2.003.420,19	2,6790%
32	25/04/23	55.589,70	15.975,55	71.565,25	1.947.830,49	2,7747%

33	25/05/23	56.032,98	15.532,27	71.565,25	1.891.797,52	2,8767%
34	25/06/23	56.479,79	15.085,46	71.565,25	1.835.317,72	2,9855%
35	25/07/23	56.930,17	14.635,08	71.565,25	1.778.387,55	3,1019%
36	25/08/23	57.384,14	14.181,11	71.565,25	1.721.003,41	3,2268%
37	25/09/23	57.841,73	13.723,52	71.565,25	1.663.161,68	3,3609%
38	25/10/23	58.302,97	13.262,28	71.565,25	1.604.858,72	3,5056%
39	25/11/23	58.268,16	12.797,37	71.065,52	1.546.590,56	3,6307%
40	25/12/23	58.701,58	12.332,73	71.034,32	1.487.888,98	3,7955%
41	25/01/24	59.169,68	11.864,64	71.034,32	1.428.719,30	3,9768%
42	25/02/24	59.641,51	11.392,81	71.034,32	1.369.077,79	4,1745%
43	25/03/24	60.117,10	10.917,22	71.034,32	1.308.960,69	4,3911%
44	25/04/24	62.596,48	10.437,84	73.034,32	1.246.364,22	4,7822%
45	25/05/24	61.095,63	9.938,68	71.034,32	1.185.268,58	4,9019%
46	25/06/24	61.582,82	9.451,50	71.034,32	1.123.685,77	5,1957%
47	25/07/24	62.073,89	8.960,43	71.034,32	1.061.611,88	5,5241%
48	25/08/24	62.568,87	8.465,44	71.034,32	999.043,01	5,8938%
49	25/09/24	63.067,81	7.966,51	71.034,32	935.975,20	6,3128%
50	25/10/24	63.570,72	7.463,60	71.034,32	872.404,48	6,7919%
51	25/11/24	64.077,64	6.956,68	71.034,32	808.326,84	7,3449%
52	25/12/24	64.588,60	6.445,71	71.034,32	743.738,24	7,9904%
53	25/01/25	65.103,64	5.930,67	71.034,32	678.634,60	8,7536%
54	25/02/25	64.719,91	5.411,53	70.131,43	613.914,69	9,5368%
55	25/03/25	64.756,46	4.895,44	69.651,91	549.158,23	10,5481%
56	25/04/25	65.272,84	4.379,06	69.651,91	483.885,39	11,8860%
57	25/05/25	65.313,81	3.858,57	69.172,38	418.571,58	13,4978%
58	25/06/25	65.355,10	3.337,75	68.692,85	353.216,48	15,6138%
59	25/07/25	63.961,28	2.816,60	66.777,88	289.255,20	18,1082%
60	25/08/25	62.568,90	2.306,56	64.875,46	226.686,30	21,6310%
61	25/09/25	59.989,22	1.807,63	61.796,85	166.697,07	26,4635%
62	25/10/25	56.386,69	1.329,27	57.715,96	110.310,38	33,8258%
63	25/11/25	44.528,84	879,63	45.408,47	65.781,54	40,3669%
64	25/12/25	34.304,21	524,55	34.828,76	31.477,33	52,1487%
65	25/01/26	25.580,33	251,00	25.831,33	5.897,00	81,2659%
66	25/02/26	5.897,00	47,02	5.944,02	0,00	100,0000%

ANEXO IV

ao Termo de Securitização de Créditos da 6ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.

Modelo do Termo de Cessão - Termo de Securitização de Créditos da 6ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.

Substituição n.º [], datada de []

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., com sede na Rua José Versolato, 111, Sala 2126, Centro, São Bernardo do Campo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente “Emissora”;

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Joaquim Floriano, nº 466, 1401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada em conformidade com o disposto em seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente como “Agente Fiduciário”;

- I. Termos iniciados em maiúscula e neste instrumento não definidos deverão ter o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização de Créditos da 6ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A. datado de 20 de agosto de 2020 (“Termo”).
- II. O presente Termo de Cessão é celebrado entre as partes acima qualificadas com o objetivo de consolidar as informações sobre os Créditos Imobiliários, representados por CCI, vinculados aos CRI da Emissão de CRI, por meio da substituição de algumas das CCI anteriormente vinculadas por novas CCI.

CCIs Substituídas: []

Código	Data Cancelamento	Código	Data Cancelamento
☐	☐	☐	☐

CCIs vinculadas em Substituição: ☐

Código	Data Vinculação	Código	Data Vinculação
☐	☐	☐	☐

Número consolidado de CCIs: ☐ **Valor da Emissão:** R\$ ☐

III. A Escritura de Emissão de CCI cedida em substituição é custodiada junto à Instituição Custodiante (conforme definida no Termo) e registradas na B3. As mesmas declarações e garantias outorgadas pela Emissora no Termo são aplicáveis às CCI ora vinculadas à Emissão.

IV. Permanecem inalteradas e integralmente em vigor e estendidas às CCI ora vinculadas as demais cláusulas do Termo.

V. As informações consolidadas sobre as CCI vinculadas à Emissão e a descrição dos Direitos Creditórios seguem abaixo:

[INSERIR DESCRIÇÃO DAS CCIs E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CONSOLIDADOS]

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES
MOBILIARIOS LTDA.**

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

Nome:

CPF/ME:

RG:

Nome:

CPF/ME:

RG:

ANEXO V

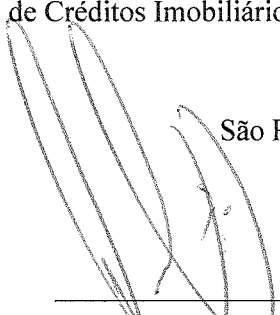
ao Termo de Securitização de Créditos da 6ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.

Declarações relativas à Emissão de CRI

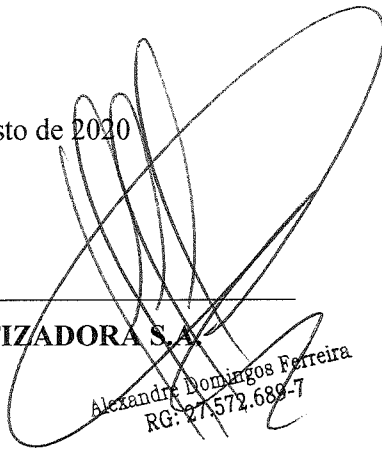
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., com sede na Rua José Versolato, 111, Sala 2126, Centro, São Bernardo do Campo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição a ser realizada pela Emissora conforme autorizada pelo artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04, DECLARA, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 20 de agosto de 2020


Ricardoilson
RG: 22.165.101-9

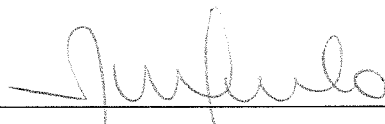
BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.


Alexandre Domingos Ferreira
RG: 27.572.689-7

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Joaquim Floriano, nº 466, 1401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada em conformidade com o disposto em seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”, para fins de atendimento ao previsto no item 15 do anexo III da Instrução 414 da Comissão de Valores Mobiliários, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, bem como o previsto no artigo 5 da Instrução 583 da Comissão de Valores Mobiliários, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A., declara, para todos os fins e efeitos que verificou, em conjunto com a emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários que regula os Certificados de Recebíveis Imobiliários e a Emissão.

São Paulo, 20 de agosto de 2020.



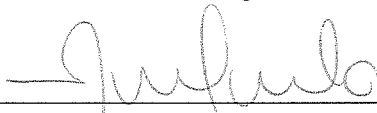
SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Pedro Paulo F.A.F. de Oliveira
CPF: 060.883.727-02

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Joaquim Floriano, nº 466, 1401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada em conformidade com o disposto em seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “Instituição Custodiante”, para fins de atendimento ao previsto no artigo 23, parágrafo 1º, da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, na qualidade de instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI relativa à emissão das CCI nº 01 a 115, Série 20B, declara, para todos os fins e efeitos que as CCI encontram-se devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão da **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, com sede na Rua José Versolato, 111, Sala 2126, Centro, São Bernardo do Campo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43, (“Emissora” e “CRI”, respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização da Emissão, firmado entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio das quais as CCI foram emitidas, encontram-se custodiadas nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 20 de agosto de 2020



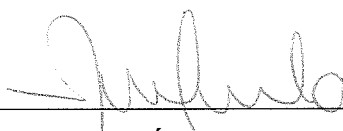
**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Pedro Paulo F.A.F. de Oliveira
CPF: 060.883.727-02

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º Andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.673.855/0001-25, neste ato representada na forma de seu estatuto social, para fins de atendimento ao previsto no item 15 do anexo III da Instrução 414 da Comissão de Valores Mobiliários, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública com Esforços Restritos de Colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., com sede na Rua José Versolato, 111, Sala 2126, Centro, São Bernardo do Campo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43, declara, para todos os fins e efeitos que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido, dentro de suas limitações, por ser instituição que atua exclusivamente na distribuição de valores imobiliários, com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários que regula os Certificados de Recebíveis Imobiliários e a Emissão.

São Paulo, 20 de agosto de 2020



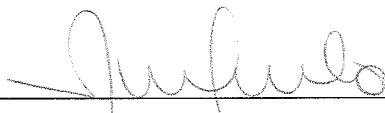
FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Pedro Paulo F.A.F. de Oliveira
CPF: 060.883.727-02

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Joaquim Floriano, nº 466, 1401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada em conformidade com o disposto em seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário” da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão da **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, com sede na Rua José Versolato, 111, Sala 2126, Centro, São Bernardo do Campo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43, (“Emissora” e “CRI”, respectivamente), 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 (segmento CETIP UTM), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 20 de agosto de 2020



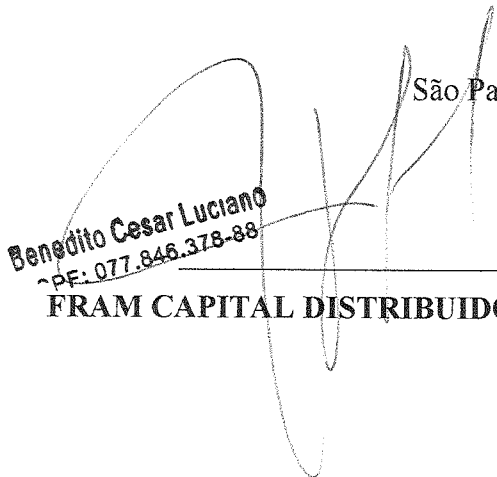
**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Pedro Paulo F.A.F. de Oliveira
CPF: 060.883.727-02

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º Andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.673.855/0001-25, neste ato representada na forma de seu estatuto social, para fins de atendimento ao previsto no item 15 do anexo III da Instrução 414 da Comissão de Valores Mobiliários, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública com Esforços Restritos de Colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., com sede na Rua José Versolato, 111, Sala 2126, Centro, São Bernardo do Campo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43, declara, para todos os fins e efeitos que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido, dentro de suas limitações, por ser instituição que atua exclusivamente na distribuição de valores imobiliários, com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários que regula os Certificados de Recebíveis Imobiliários e a Emissão.

São Paulo, 20 de agosto de 2020


Benedito Cesar Luciano
CPF: 077.846.378-88


Roberto Adib Jacob Junior
CPF: 325.356.898-98

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.