

# **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 212ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

## **I – PARTES:**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando através de sua filial, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados em conjunto simplesmente como "Partes" e, individualmente, se indistintamente, simplesmente como "Parte";

**RESOLVEM** as Partes firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 212ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização*" ("Termo" ou "Termo de Securitização") para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários e a correspondente emissão dos CRI (conforme abaixo definido) pela Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, com a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, e com a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor, e com as demais cláusulas e condições abaixo.

## **II – CLÁUSULAS:**

### **CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES**

1.1. Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino

incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

|  |   |
|--|---|
| “ <u>Agência de Classificação de Risco</u> ”                                 | É a <b>STANDARD &amp; POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.</b> , com endereço na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 201, 18º andar, CEP 05426-100, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40;  |
| “ <u>Agente Escriturador</u> ”   | É o <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar A (Parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3;                              |
| “ <u>Agente Fiduciário</u> ”   | Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização;   |
| “ <u>Amortização</u> ”   | É a amortização de principal incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, a qual será paga em 4 (quatro) parcelas, no 42º (quadragésimo segundo) mês contado da Data de Emissão, no 48º (quadragésimo oitavo) mês contado da Data de Emissão, no 54º (quinquagésimo quarto) mês contado da Data de Emissão e na Data de Vencimento; |
| “ <u>Amortização Antecipada Facultativa</u> ”                                | É a amortização antecipada facultativa das Debêntures que poderá ser realizada pela Devedora, a seu exclusivo critério e após o decurso de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de integralização das Debêntures, nos termos da Cláusula 5.3.1 da Escritura de Emissão das Debêntures;  |
| “ <u>ANBIMA</u> ”  | É a <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 13º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77;  |
| “ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”   | O anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03;  |
| “ <u>Anúncio de Início</u> ”   | É o anúncio de início da Oferta a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM, e da B3, na forma dos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM nº 400/03;  |
| “ <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> ”,<br>“ <u>Assembleia Geral</u> ” ou | É a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Quatorze deste Termo de Securitização;   |

|   |  |
|---|--|
| “ <u>Assembleia</u> ”                             |  |
| “ <u>Aviso ao Mercado</u> ”                       | É o aviso divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, CVM, B3 e do Coordenador Líder, informando os termos e condições da Oferta, sem prejuízo de eventual publicação no jornal “Valor Econômico”, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM n °400/03;  |
| “ <u>B3</u> ”                                     | Significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b> , instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Avenida República do Chile, n° 230, 11° andar, CEP 20031-170, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;   |
| “ <u>B3</u> ”                                     | Significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b> , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, n° 48, 7° andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM; |
| “ <u>Banco Liquidante</u> ”                       | É o <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n° 100, Torre Olavo Setúbal, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n° 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;  |
| “ <u>Boletim de Subscrição</u> ”                  | Cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI;   |
| “ <u>CCI</u> ”                                    | É a Cédula de Crédito Imobiliário n° 001, série única, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI;  |
| “ <u>CETIP 21</u> ”                               | É o módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;  |
| “ <u>CNPJ/ME</u> ”                                | É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;  |
| “ <u>Código ANBIMA</u> ”                          | É o “ <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários</i> ”, em vigor desde 1° de agosto de 2016;  |
| “ <u>Código Civil Brasileiro</u> ”                | É a Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;  |
| “ <u>Comunicação de Amortização Facultativa</u> ” | É a comunicação enviada pela Devedora para a Emissora e para o Agente Fiduciário, acerca de uma Amortização Antecipada Facultativa, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Antecipada Facultativa, a qual deverá descrever os termos e condições da Amortização Antecipada   |

|  |  |
|--|--|
|  | Facultativa, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Debêntures e do efetivo pagamento à Emissora; (ii) o percentual do saldo devedor das Debêntures que será amortizado; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Emissora;   |
| <u>“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado”</u>   | É a comunicação enviada pela Devedora para a Emissora e para o Agente Fiduciário, acerca do Resgate Antecipado, a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado da totalidade das Debêntures, incluindo: (a) o valor do prêmio de resgate, que não poderá ser negativo, se houver; (b) forma de manifestação da Debenturista sobre a Oferta de Resgate Antecipado; (c) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Debenturista; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Securitizadora; |
| <u>“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo”</u> | É a comunicação feita pela Devedora e endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário, acerca do Resgate Antecipado Facultativo, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Antecipado Facultativo, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo, incluindo: (i) a data para o resgate das Debêntures e o efetivo pagamento à Emissora; e (ii) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Emissora;   |
| <u>“Condições Precedentes”</u>                         | São as condições estabelecidas na Cláusula Terceira do Contrato de Distribuição, que devem ser atendidas para a distribuição dos CRI;  |
| <u>“Conta Centralizadora”</u>                          | É a conta corrente nº 05775-1, agência 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A, de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários;  |
| <u>“Contrato de Distribuição”</u>                      | É o <i>“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, Sob Regime Misto de Garantia Firme de Colocação e de Melhores Esforços, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 212ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização”</i> , celebrado em 29 de maio de 2019, entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora;   |
| <u>“Contrato de Formador de Mercado”</u>               | É o <i>“Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de formador de Mercado”</i> , celebrado em 10 de junho de 2019, entre a Emissora e o Formador de Mercado, com anuência da Devedora;  |
| <u>“Coordenadores”</u>                                 | São: (i) o <b>BANCO BRADESCO BBI S.A.</b> , instituição financeira   |

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
|                                  | <p>integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10ª andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, , CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 06.271.464/0103-43; (ii) a <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CAMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.</b>, instituição financeira, com sede na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, Leblon, CEP 22.430-060, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.332.886/0001-04; (iii) o <b>BANCO ITAÚ BBA S.A.</b>, instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 1º, 2º e 3º andar Parte 4 e 5, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 17.298.092/0001-30; (iv) o <b>BANCO J SAFRA S.A.</b>, instituição financeira, com sede na Avenida Paulista, nº 2.150, Cerqueira César, CEP 01.310-300, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 03.017.677/0001-20; (v) o <b>BANCO VOTORANTIM S.A.</b>, instituição financeira, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 59.588.111/0001-03; e (vi) o <b>BB – BANCO DE INVESTIMENTO S.A.</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 24.933.830/0001-30.</p> |
| “ <u>Coordenador Líder</u> ”     | É o <b>BANCO BRADESCO BBI S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10ª andar, Itaim Bibi, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 06.271.464/0103-43;   |
| “ <u>Créditos Imobiliários</u> ” | Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário, da Remuneração (conforme definidos na Escritura de Emissão das Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures;  |
| “ <u>CRI em Circulação</u> ”     | É a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles   |

|  |   |
|--|---|
|  | que a Emissora ou a Devedora possuam em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização; |
| “ <u>CRI</u> ”                                   | São os CRI da 212ª série da 1ª emissão da Emissora que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;  |
| “ <u>CVM</u> ”                                   | É a Comissão de Valores Mobiliários;  |
| “ <u>Data de Emissão</u> ”                       | 15 de julho de 2019;  |
| “ <u>Data de Integralização das Debêntures</u> ” | É a data em que ocorrer a integralização das Debêntures, em moeda corrente nacional;  |
| “ <u>Data de Integralização dos CRI</u> ”        | É a data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3;   |
| “ <u>Data de Pagamento de Remuneração</u> ”      | É a data em que ocorrer o pagamento da Remuneração, sendo que primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 15 de janeiro de 2020 e os demais pagamentos nos semestres seguintes, sendo o último pagamento na Data de Vencimento, conforme tabela constante na página 29 deste Termo de Securitização;  |
| “ <u>Data de Vencimento</u> ”                    | É a data de vencimento dos CRI, em 15 de julho de 2024;   |
| “ <u>DDA</u> ”                                   | o sistema de distribuição de ativos operacionalizado e administrado pela B3 (Segmento BM&FBOVESPA);   |
| “ <u>Debêntures</u> ”                            | 601.809 (seiscentas e uma mil, oitocentas e nove) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, emitidas pela Devedora por meio da Escritura de Emissão das Debêntures;  |
| “ <u>Devedora</u> ”                              | É a <b>CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES</b> , sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, Sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.178.600/0001-18;  |
| “ <u>Dia Útil</u> ”                              | Qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais;   |
| “ <u>Documentos da Operação</u> ”                | São os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) a Escritura de Emissão das Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Prospecto  |

|  |  |
|--|--|
|  | Preliminar; (v) o Prospecto Definitivo; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Boletim de Subscrição; (viii) o Aviso ao Mercado; (ix) o Anúncio de Início; (x) Anúncio de Encerramento; e (xi) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta;   |
| “ <u>Emissão</u> ”   | É a presente emissão de CRI, a qual constitui a 212ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;   |
| “ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”           | Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização;  |
| “ <u>Empreendimentos Imobiliários</u> ”                    | São os empreendimentos imobiliários, de titularidade da Devedora ou das SPEs, conforme descritos na Cláusula 3.2 do Termo de Securitização, para os quais os recursos líquidos captados pela Devedora com a emissão das Debêntures serão destinados;   |
| “ <u>Escritura de Emissão das Debêntures</u> ”             | Significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações</i> ” celebrado em 31 de maio de 2019, entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado;    |
| “ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”                     | É o “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> ” celebrado em 28 de junho de 2019, entre a Emissora, a Instituição Custodiante e com interveniência da Devedora, por meio do qual a CCI foi emitida pela Emissora para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários; |
| “ <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”    | Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 10.1 do Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;   |
| “ <u>Eventos de Vencimento Antecipado</u> ”                | São, em conjunto, os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático;   |
| “ <u>Eventos de Vencimento Antecipado Automático</u> ”     | São os eventos de vencimento antecipado automático das Debêntures, conforme previstos no item 6.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e no item 11.2 deste Termo de Securitização;   |
| “ <u>Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático</u> ” | São os eventos de vencimento antecipado não automático das Debêntures, conforme previstos no item 6.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e no item 11.3 deste Termo de Securitização;   |
| “ <u>Formador de Mercado</u> ”                             | É o <b>BANCO BRADESCO S.A.</b> , instituição financeira com sede   |

|  |   |
|--|---|
|  | na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, Vila Yara, s/nº, inscrito no CNPJ sob o n.º 60.746.948/0001-12;   |
| “ <u>Garantia Firme</u> ”                              | É a garantia firme de colocação e subscrição, pelos Coordenadores, correspondente ao Montante de Garantia Firme;  |
| “ <u>Governo Federal</u> ”                             | É o Governo da República Federativa do Brasil;  |
| “ <u>IGP-M</u> ”                                       | É o Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;  |
| “ <u>Instituições Contratadas</u> ”                    | São outras instituições financeiras, devidamente habilitadas para prestar tais serviços convidadas pelo Coordenador Líder para participar da distribuição da Oferta, nos termos da Cláusula 7.5.2 deste Termo de Securitização;   |
| “ <u>Instituição Custodiante</u> ”                     | É a <b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, atuando através de sua filial, localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01;  |
| “ <u>Instrução CVM nº 358/02</u> ”                     | É a Instrução CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme em vigor;  |
| “ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”                     | É a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;   |
| “ <u>Instrução CVM nº 414/04</u> ”                     | É a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor;   |
| “ <u>Instrução CVM nº 480/09</u> ”                     | É a Instrução CVM nº 480 de 07 de dezembro de 2009, conforme em vigor;  |
| “ <u>Instrução CVM nº 505/11</u> ”                     | É a Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme em vigor;   |
| “ <u>Instrução CVM nº 539/13</u> ”                     | É a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor;   |
| “ <u>Instrução CVM nº 554/14</u> ”                     | É a Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor;   |
| “ <u>Instrução CVM nº 583/16</u> ”                     | Significa a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor;   |
| “ <u>Investidores</u> ” ou “ <u>Titulares de CRI</u> ” | São os investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas ou com sede no Brasil, bem como clubes de investimento, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e |

|   |  |
|---|--|
|   | valores mobiliários registrados na CVM, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização;  |
| “ <u>IPCA/IBGE</u> ” ou “ <u>IPCA</u> ”                               | É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;  |
| “ <u>JUCESP</u> ”   | É a Junta Comercial do Estado de São Paulo;  |
| “ <u>Lei Anticorrupção</u> ”  | São o Decreto Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterados, do U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, do UK Bribery Act de 2010 e da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, e das leis relativas à prática de corrupção, atos lesivos à administração pública, ao patrimônio público nacional e à lavagem de dinheiro; |
| “ <u>Lei nº 6.385/76</u> ”  | É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor;   |
| “ <u>Lei nº 6.404/76</u> ” ou “ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ” | É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;  |
| “ <u>Lei nº 8.981/95</u> ”  | É a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;   |
| “ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”  | É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;  |
| “ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”   | É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor;   |
| “ <u>MDA</u> ”  | É o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;   |
| “ <u>Montante da Garantia Firme</u> ”                                 | É o montante correspondente a R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) objeto da garantia firme que será prestada pelos Coordenadores, desde que cumpridas as Condições Precedentes, conforme previsto no Contrato de Distribuição;   |
| “ <u>Oferta de Resgate Antecipado</u> ”                               | É a oferta de resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a ser realizada a exclusivo critério da Devedora, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, que poderá ser realizada nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão das Debêntures;  |
| “ <u>Oferta</u> ”   | É a oferta pública dos CRI, realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 414/04, a qual: (i) é destinada aos Investidores; (ii) será intermediada pelos Coordenadores; e (iii) dependerá de registro perante a CVM, da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;  |
| “ <u>Opção de Lote Adicional</u> ”                                    | A quantidade inicialmente ofertada de CRI foi acrescida em 51.809 (cinquenta e um mil, oitocentas e nove) CRI, em decorrência do exercício parcial da Opção de Lote Adicional, totalizando R\$   |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
|                                    | 601.809.000,00 (seiscentos e um milhões, oitocentos e nove mil reais), nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a qual será distribuída pelos Coordenadores sob o regime de melhores esforços;  |
| “ <u>Patrimônio Líquido</u> ”      | É o patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reserva de reavaliação, se houver;   |
| “ <u>Patrimônio Separado</u> ”     | É o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelas Debêntures, pela CCI e pelos Créditos Imobiliários, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;  |
| “ <u>Pessoas Vinculadas</u> ”      | São os Investidores que sejam: (i) controladores ou administradores pessoa física ou jurídica da Emissora e da Devedora, de suas controladoras e/ou de suas controladas ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores ou administradores pessoa física ou jurídica dos Coordenadores; (iii) empregados, operadores e demais prepostos, da Devedora e/ou dos Coordenadores, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços, à Devedora e/ou aos Coordenadores; (v) demais profissionais que mantenham, com a Devedora e/ou com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Devedora ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas aos Coordenadores, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v”; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03 e do artigo 1º, inciso VI da Instrução CVM nº 505/11; |
| “ <u>Prazo de Distribuição</u> ”   | É o prazo para a conclusão da Oferta que será de até 6 (seis) meses contados da disponibilização do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo;   |
| “ <u>Preço de Integralização</u> ” | É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao  |

|   |   |
|---|---|
|   | Valor Nominal Unitário do CRI na Data de Integralização;  |
| “ <u>Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo</u> ”               | É o prêmio a ser pago pela Devedora à Emissora, na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo;  |
| “ <u>Prospecto Definitivo</u> ”                                   | É o “ <i>Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 212ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia De Securitização</i> ”;   |
| “ <u>Prospecto Preliminar</u> ”                                   | É o “ <i>Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 212ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia De Securitização</i> ”;   |
| “ <u>Prospectos</u> ”   | O Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando mencionados conjuntamente;  |
| “ <u>PUMA</u> ”   | Significa a plataforma eletrônica de negociação de multiativos, administrada e operacionalizada pela B3;  |
| “ <u>Regime Fiduciário</u> ”                                      | Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre as Debêntures, a CCI e os Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;          |
| “ <u>Relatório Semestral</u> ”                                    | É o relatório a ser enviado, pela Devedora ao Agente Fiduciário, semestralmente, a partir da Data de Integralização das Debêntures e até a: (i) destinação total dos recursos obtidos pela Devedora; ou (ii) Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro, acerca da aplicação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, nos termos do Anexo II a Escritura de Emissão das Debêntures; |
| “ <u>Remuneração</u> ”  | É a remuneração que será paga aos Titulares de CRI, equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da primeira Data da Integralização dos CRI, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;  |
| “ <u>Resgate Antecipado Facultativo</u> ”                         | É a faculdade de a Devedora realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI, a partir do envio da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo;   |
| “ <u>Resgate Antecipado Compulsório</u> ”                         | É o resgate antecipado compulsório da totalidade dos CRI em decorrência do Vencimento Antecipado das Debêntures;  |
| “ <u>Resposta à Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado</u> ” | É a comunicação a ser enviada pela Securitizadora à Devedora após a manifestação dos Titulares de CRI acerca da aceitação ou não da Oferta de Resgate Antecipado que deverá conter a quantidade de Debêntures que serão objeto de resgate antecipado;   |

|  |  |
|--|--|
| “ <u>SPEs</u> ”                                    | São as sociedades de propósito específico controladas pela Devedora;   |
| “ <u>Taxa DI</u> ” ou “ <u>Taxa DI-Over</u> ”      | São as taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, “ <i>over</i> extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ( <a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a> );   |
| “ <u>Termo de Securitização</u> ”                  | É este “ <i>Termo de Securitização da 212ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização</i> ”;  |
| “ <u>Titulares do CRI</u> ”                        | São os detentores de CRI;  |
| “ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”                  | É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão; e  |
| “ <u>Valor de Resgate Antecipado Compulsório</u> ” | É o valor do pagamento a ser feito pela Devedora à Emissora na hipótese de Resgate Antecipado Compulsório, o qual deve ser equivalente (i) ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data de Emissão, ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Compulsório; e (ii) caso sejam devidos, os tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos previstos nos Documentos da Operação ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data do efetivo Resgate Antecipado Compulsório. |
| “ <u>Valor Total da Emissão</u> ”                  | É o valor de R\$ 601.809.000,00 (seiscentos e um milhões, oitocentos e nove mil reais), considerando o exercício parcial da Opção de Lote Adicional;   |
| “ <u>Vencimento Antecipado das Debêntures</u> ”    | A declaração de vencimento antecipado das Debêntures nos termos da Cláusula 6 da Escritura de Emissão de Debêntures.   |

## CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Aprovação da Emissão: A Emissão e a Oferta foram aprovadas (i) em Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 12 de abril de 2019, registrada na junta comercial do Estado de São Paulo em 24 de abril de 2019, sob o nº 225.920/19-0, e publicada no “Diário Oficial do Estado de São Paulo” e no “Diário Comércio Indústria e Serviço” em 14 de junho de 2019; e (ii) pela Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 29 de maio de 2019, registrada na JUCESP em 10 de junho de 2019, sob o nº 309.125/19-4, e publicada no “Diário Oficial do estado de São Paulo” e no “Diário Comércio Indústria e Serviço” em 19 de junho de 2019.

2.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, descritos na Cláusula Terceira abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

2.3. Lastro dos CRI: A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, com valor nominal total de R\$601.809.000,00 (seiscentos e um milhões, oitocentos e nove mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

2.4. Origem dos Créditos Imobiliários: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04 e da respectiva Escritura de Emissão de CCI.

2.4.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 583/76.

2.4.2. Para fins do artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, de sua titularidade, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos da CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.4.3. Uma via original da Escritura de Emissão de CCI, encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI**

3.1. Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão possuem as seguintes características:

- (i) *Emissão*: 12ª (décima segunda) emissão;
- (ii) *Série*: Série única;
- (iii) *Quantidade de Debêntures*: 601.809 (seiscentas e uma mil, oitocentas e nove) Debêntures;
- (iv) *Valor total da Emissão de Debêntures*: R\$601.809.000,00 (seiscentos e um milhões, oitocentos e nove mil reais);

(v) *Valor Nominal Unitário das Debêntures*: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de primeira integralização das Debêntures;

(vi) *Pagamento da Amortização das Debêntures*: O pagamento do valor nominal unitário das Debêntures será realizado em 4 (quatro) parcelas, no 42º (quadragésimo segundo) mês contado da data de emissão das Debêntures, no 48º (quadragésimo oitavo) mês contado da data de emissão das Debêntures, no 54º (quinquagésimo quarto) mês contado da data de emissão das Debêntures e na data de vencimento das Debêntures, conforme tabela abaixo:

|   | <b>Datas de Pagamento da Amortização das Debêntures</b> | <b>Percentual de Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures</b> |
|---|---|--|
| 1 | 15 de janeiro de 2023                                   | 25,0000%   |
| 2 | 14 de julho de 2023                                     | 33,3333%   |
| 3 | 14 de janeiro de 2024                                   | 50,0000%   |
| 4 | data de vencimento das Debêntures                       | 100,0000%  |

(vii) *Remuneração das Debêntures*: As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada da Taxa DI, conforme calculada nos termos da Cláusula 4.2. da Escritura de Emissão das Debêntures;

(viii) *Pagamento da Remuneração das Debêntures*: O primeiro pagamento da remuneração das Debêntures será realizado em 15 de janeiro de 2020 e os demais pagamentos semestralmente, sempre no dia 15 dos meses janeiro e julho, sendo o último pagamento na Data de Vencimento, conforme tabela abaixo:

|    | <b>Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures</b> |
|----|---|
| 1  | 15 de janeiro de 2020                                   |
| 2  | 15 de julho de 2020                                     |
| 3  | 15 de janeiro de 2021                                   |
| 4  | 15 de julho de 2021                                     |
| 5  | 15 de janeiro de 2022                                   |
| 6  | 15 de julho de 2022                                     |
| 7  | 15 de janeiro de 2023                                   |
| 8  | 15 de julho de 2023                                     |
| 9  | 15 de janeiro de 2024                                   |
| 10 | data de vencimento das Debêntures                       |

(ix) *Garantias*: Não possui;

(x) *Data de Emissão das Debêntures*: 15 de julho de 2019;

(xi) *Local de Emissão das Debêntures*: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil;

(xii) *Data de Vencimento das Debêntures*: 5 (cinco) anos contados da data de emissão das Debêntures, vencendo, portanto, em 15 de julho de 2024.

3.2. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos captados pela Devedora com a emissão das Debêntures serão utilizados integralmente para investimento direto ou indireto através de SPEs, nos Empreendimentos Imobiliários, conforme descritos abaixo:

| Empreendimento | Localização     | Matrícula   | SPE/CNPJ   | %<br>Lastro | Recursos<br>Despendidos<br>até o Momento | Recursos<br>Decorrentes do<br>CRI a serem<br>Aportados no<br>Empreendimen<br>to | Custo Estimado<br>Total do<br>Investimento<br>(R\$) | Cronograma<br>Destinação<br>Recursos  |
|----------------|-----------------|---|--|-------------|--|---|---|---|
| Vista Bela     | Porto Alegre/RS | 12.190 e<br>11.627 do 5º RI                                 | CYRELA SUL 009<br>EMPREENHIMENT<br>OS IMOBILIARIOS<br>SPE LTDA<br>CNPJ<br>21.675.605/0001-52 | 4%          | 6.816.146,30                             | 21.195.200,50   | 80.732.113,41                                       | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento. |
| Lauriano I     | São Paulo/SP    | Lote 1 –<br>106.298 / Lote<br>2 – 106.297<br>ambas do 10ºRI | CYRELA<br>GREENWOOD<br>DE<br>INVESTIMENTOS<br>IMOB LTDA<br>CNPJ<br>04.512.523/0001-78        | 2%          | 24.807.735,00                            | 13.397.593,29   | 91.795.701,43                                       | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento. |
| Cabral         | Porto Alegre/RS | 153.308 do 1º<br>RI   | SUL 016<br>EMPREENHIMENT<br>OS IMOB LTDA<br>CNPJ<br>23.065.555/0002-06                       | 8%          | 2.216.025,00                             | 50.214.594,69   | 134.718.740,16                                      | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a   |

|                 |              |   |  |    |               |               |               |   |
|-----------------|--------------|---|--|----|---------------|---------------|---------------|---|
|                 |              |   |  |    |               |               |               | Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.   |
| Apeninos        | São Paulo/SP | 1.690, 123.689, 123.025, 104.944 e 104.945 do 1º RI                           | CYMA 04<br>EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA<br>CNPJ<br>13.003.467/0001-37             | 3% | 0,00          | 18.510.199,18 | 53.564.535,01 | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento. |
| Apiacás         | São Paulo/SP | 133.204 do 2º RI  | CYRELA<br>NORMÂNDIA<br>EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA<br>CNPJ<br>13.177.740/0001-40 | 2% | 30.000.000,00 | 11.653.080,12 | 84.003.644,26 | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento. |
| Joaquim Guarani | São Paulo/SP | 92.977, 27.733, 41.298, 234.680, 42.672, 235.093, 124.662, 197.187, 153.822 e | CYRELA<br>INDONESIA<br>EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA<br>CNPJ<br>09.474.522/0001-08 | 3% | 440.000,00    | 18.051.086,62 | 48.756.471,65 | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a   |

|                  |              |   |  |    |               |               |               |   |
|------------------|--------------|---|--|----|---------------|---------------|---------------|---|
|                  |              | 19.416 do 15º RI                            |  |    |               |               |               | Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.   |
| Bem Te Vi        | São Paulo/SP | 67.474, 83.934, 221.875 e 229.669 do 14º RI | CBR 052<br>EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA<br>CNPJ<br>29.019.154/0001-07           | 1% | 19.200.000,00 | 6.706.221,22  | 48.914.501,42 | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento. |
| Joaquina Ramalho | São Paulo/SP | 32.385 do 17º RI                            | LIVING ARARAQUARA<br>EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA<br>CNPJ<br>11.365.704/0001-84 | 5% | 1.298.415,00  | 32.626.843,90 | 68.019.986,17 | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento. |
| Dona Brígida     | São Paulo/SP | 72.425 e 46.412 do 1º RI                    | CBR MAGIK LZ 03<br>EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA<br>CNPJ<br>31.019.956/0001-69   | 2% | 0,00          | 13.015.328,84 | 37.125.803,10 | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a   |

|                               |              |                                   |  |    |               |               |                |   |
|-------------------------------|--------------|-----------------------------------|--|----|---------------|---------------|----------------|---|
|                               |              |                                   |  |    |               |               |                | Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.   |
| Giovani Gronchi<br>F1, F2, F3 | São Paulo/SP | 450.222/450.223/450.224 do 11º RI | CYRELA MAGIK LZ CAMPINAS 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA<br>CNPJ 13.177.004/0001-91 | 6% | 17.940.061,43 | 35.852.724,55 | 141.754.080,20 | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento. |
| Gentil de Moura               | São Paulo/SP | Matr. 197.647 do 6º RI            | CYRELA MAGIK LZ NAZCA EMP IMOBILIARIOS LTDA<br>CNPJ 10.372.028/0001-03                   | 4% | 123.684,00    | 25.296.883,23 | 72.951.220,11  | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento. |
| Laguna                        | São Paulo/SP | Matrs 72.425 e 46.412 do 1º RI    | CYRELA MAGIK LZ NAZCA EMP<br>CNPJ 10.372.028/0001-03                                     | 3% | 1.650.000,00  | 19.599.570,15 | 59.543.453,13  | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a   |

|                       |                   |                  |  |    |               |               |                |   |
|-----------------------|-------------------|------------------|--|----|---------------|---------------|----------------|---|
|                       |                   |                  |  |    |               |               |                | Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.   |
| Conselheiro Benevides | São Paulo/SP      | 168.157 do 7º RI | CYRELA CORDOBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA<br>CNPJ 17.104.006/0001-01      | 7% | 1.359.435,48  | 41.362.552,96 | 75.622.405,53  | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento. |
| Américas              | Rio de Janeiro/RJ | 406.523 do 9º RI | CANOA QUEBRADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA<br>CNPJ 08.543.594/0001-99      | 4% | 18.018.734,37 | 24.388.979,41 | 134.682.257,20 | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento. |
| Sernambetiba          | Rio de Janeiro/RJ | 91.508A do 9º RI | CYRELA BORACÉIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA<br>CNPJ 09.434.041/0001-60 | 6% | 0,00          | 34.330.782,00 | 120.401.854,00 | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a   |

|                   |                 |  |   |    |              |               |                |   |
|-------------------|-----------------|--|---|----|--------------|---------------|----------------|---|
|                   |                 |  |   |    |              |               |                | Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.   |
| Mccan             | São Paulo/SP    | 86.334 do 14º RI   | CBR 048<br>EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA<br>CNPJ<br>27.911.995/0001-07            | 6% | 9.319.151,85 | 38.914.575,54 | 162.051.716,63 | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento. |
| Fernandes Moreira | São Paulo/SP    | *Imóvel 1 - TR 198.061/198.062/198.063<br>*Imóvel 2 - Matr. 317.382<br>*Imóvel 3 - TR 206.258<br>*Imóvel 4 - TR 198.060, sendo que todas são do 11º RI | CBR MAGIK LZ 01<br>EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA<br>CNPJ<br>31.020.023/0001-91    | 2% | 2.475.350,00 | 13.132.072,20 | 36.854.346,60  | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento. |
| Metalurgicos      | Porto Alegre/RS | 184.632 e 133.064 do 4º RI   | CYRELA SUL 020<br>EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA<br>CNPJ<br>30.652.114/0001-87 | 1% | 1.125.000,00 | 8.466.521,80  | 27.747.830,13  | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a   |

|                 |              |  |   |    |               |               |               |   |
|-----------------|--------------|--|---|----|---------------|---------------|---------------|---|
|                 |              |  |   |    |               |               |               | Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.   |
| Lins de Vasc.   | São Paulo/SP | 126.421 do 1º RI   | PRAIA DO FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA<br>CNPJ 08.543.583/0001-09       | 4% | 2.856.000,00  | 23.768.394,05 | 54.905.298,72 | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento. |
| Carlos Petit    | São Paulo/SP | 124.840 do 1º RI   | CYRELA VILA DO CONDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA<br>CNPJ 08.288.294/0001-00 | 2% | 21.300.000,00 | 12.145.108,26 | 57.510.523,52 | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento. |
| Gregório Serrão | São Paulo/SP | 124.816, 111.205, 109.750, 105.074, 7.162, 51.643, 11.968, 5.472, 35.553, 48.258, 18.886 | CYRELA TRENTINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA<br>CNPJ 13.652./0001-48         | 3% | 27.610.000,00 | 15.333.653,39 | 80.505.271,13 | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a   |

|                   |                          |  |  |    |               |               |                |   |
|-------------------|--------------------------|--|--|----|---------------|---------------|----------------|---|
|                   |                          | e 6.147 do 1º RI                         |  |    |               |               |                | Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.   |
| Rudge Ramos       | São Bernardo do Campo/SP | 160.568 do 1º RI de SBC                  | LIVING AMOREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA<br>CNPJ 16.736.489/0001-02   | 4% | 23.557.177,00 | 26.657.403,98 | 126.686.253,61 | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento. |
| Way Orquidário F3 | Santos/SP                | Matr. 50.047 do 3º RI de Santos          | LIVING BATATAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA<br>CNPJ 11.360.592/0001-79   | 3% | 0,00          | 16.740.800,00 | 83.704.000,00  | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento. |
| Cubanos           | Porto Alegre/RS          | 162.766, 41.889, 3.440 e 24.425 do 3º RI | GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA<br>CNPJ 08.074.750/0003-81 | 2% | 165.045,99    | 10.132.715,64 | 31.724.449,37  | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a   |

|               |              |  |   |    |              |               |                |   |
|---------------|--------------|--|---|----|--------------|---------------|----------------|---|
|               |              |  |   |    |              |               |                | Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento.   |
| Froben        | São Paulo/SP | 57.947, 14.254, 7.133, 27.999, e 28.000 do 10º RI                  | CYRELA POLINESIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA<br>CNPJ 09.474.398/0001-72 | 2% | 5.364.865,00 | 13.181.118,79 | 39.971.451,00  | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento. |
| Homem de Melo | São Paulo/SP | 41.222, 14.676, 120.727, 101.398, 76.096, 60.194 e 90.813 do 2º RI | CBR 036 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA<br>CNPJ 18.983.175/0001-21          | 4% | 4.021.221,00 | 22.002.067,02 | 56.376.563,00  | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento. |
| Oscar Freire  | São Paulo/SP | 34.846, 38.519, 39.890, 45.035, 47.069, 57.322, e 11.535 do 13º RI | CYRELA MAGUARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA<br>CNPJ 17.587.575/0001-55   | 6% | 0,00         | 35.132.928,67 | 123.807.164,24 | Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a   |

|  |   |   |   |      |                       |                       |                         | Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento. |
|--|---|---|---|------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|---|
| TOTAL  | - | - | - | 100% | <b>221.664.047,42</b> | <b>601.809.000,00</b> | <b>2.134.431.634,71</b> | -   |
| Nenhum Empreendimento acima foi financiado por nenhuma outra emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários |   |   |   |      |                       |                       |                         |   |

## CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

| CRONOGRAMA DESTINAÇÃO DE RECURSOS (R\$) |                            |      |                         |                         |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
|---|----------------------------|------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| #                                       | Emp.                       | 1S19 | 2S19                    | 1S20                    | 2S20                     | 1S21                     | 2S21                     | 1S22                     | 2S22                     | 1S23                     |
| 1                                       | Vista Bela                 |      | R\$8.196.895,49         | R\$1.103.182,04         | R\$2.788.928,55          | R\$2.986.631,43          | R\$3.018.263,89          | R\$2.813.970,92          | R\$287.328,18            |                          |
| 2                                       | Lauriano I                 |      |                         | R\$1.626.770,61         | R\$1.903.651,97          | R\$3.528.186,52          | R\$4.786.974,82          | R\$1.552.009,36          |                          |                          |
| 3                                       | Cabral                     |      |                         |                         | R\$3.632.360,53          | R\$5.778.452,45          | R\$7.531.316,34          | R\$12.063.435,90         | R\$15.742.450,61         | R\$5.466.578,86          |
| 4                                       | Apeninos                   |      |                         |                         | R\$2.226.166,43          | R\$2.483.652,99          | R\$4.271.848,14          | R\$4.244.212,48          | R\$4.678.226,93          | R\$606.092,20            |
| 5                                       | Apiacás                    |      |                         | R\$780.190,26           | R\$1.581.374,72          | R\$2.671.758,42          | R\$3.304.475,41          | R\$2.303.641,00          | R\$1.011.640,31          |                          |
| 6                                       | Joaquim Guarani            |      |                         |                         |                          | R\$2.160.126,88          | R\$3.829.815,35          | R\$6.220.928,94          | R\$4.467.986,05          | R\$1.372.229,40          |
| 7                                       | Bem Te Vi                  |      |                         | R\$742.615,19           | R\$1.259.711,24          | R\$2.000.525,19          | R\$1.505.677,75          | R\$1.197.691,85          |                          |                          |
| 8                                       | Joaquina Ramalho           |      |                         |                         | R\$6.380.715,66          | R\$9.681.864,81          | R\$10.078.155,29         | R\$6.486.108,14          |                          |                          |
| 9                                       | Dona Brígida               |      |                         |                         |                          | R\$757.919,44            | R\$3.311.292,79          | R\$4.778.995,05          | R\$3.658.712,12          | R\$508.409,45            |
| 10                                      | Giovani Gronchi F1, F2, F3 |      |                         | R\$1.462.137,92         | R\$3.503.446,61          | R\$6.025.072,12          | R\$6.926.586,56          | R\$10.166.722,17         | R\$6.077.607,60          | R\$1.691.151,57          |
| 11                                      | Gentil de Moura            |      |                         | R\$3.717.393,20         | R\$443.101,45            | R\$1.847.921,58          | R\$4.387.167,72          | R\$6.118.131,51          | R\$6.985.318,93          | R\$1.797.848,85          |
| 12                                      | Laguna                     |      |                         |                         | R\$2.380.458,38          | R\$3.691.905,63          | R\$5.284.570,19          | R\$4.926.042,47          | R\$3.151.947,20          | R\$164.646,28            |
| 13                                      | Conselheiro Benevides      |      | R\$2.861.518,81         | R\$5.814.661,53         | R\$7.428.827,89          | R\$6.992.851,33          | R\$4.884.473,10          | R\$10.844.924,45         | R\$2.535.295,85          |                          |
| 14                                      | Américas                   |      |                         | R\$142.986,42           | R\$522.251,13            | R\$3.223.908,70          | R\$5.746.723,89          | R\$7.072.995,14          | R\$6.577.162,62          | R\$1.102.951,51          |
| 15                                      | Sernambetiba               |      | R\$231.151,77           | R\$3.487.518,96         | R\$710.210,35            | R\$6.716.782,13          | R\$10.286.621,91         | R\$9.914.274,57          | R\$2.984.222,31          |                          |
| 16                                      | Mccan                      |      |                         | R\$2.877.337,06         | R\$2.663.369,72          | R\$5.079.579,52          | R\$6.145.167,84          | R\$8.184.488,66          | R\$8.235.895,15          | R\$5.728.737,57          |
| 17                                      | Fernandes Moreira          |      |                         |                         |                          | R\$1.467.251,58          | R\$2.611.703,22          | R\$4.182.919,53          | R\$3.927.833,06          | R\$942.364,82            |
| 18                                      | Metalúrgicos               |      |                         |                         | R\$207.547,61            | R\$957.631,97            | R\$1.795.104,80          | R\$2.479.647,81          | R\$2.596.165,77          | R\$430.423,83            |
| 19                                      | Lins de Vasc.              |      |                         |                         | R\$799.923,59            | R\$3.154.245,92          | R\$6.036.138,86          | R\$6.895.460,09          | R\$6.161.688,94          | R\$720.936,65            |
| 20                                      | Carlos Petit               |      |                         |                         | R\$712.962,39            | R\$1.746.052,37          | R\$3.068.869,98          | R\$3.289.854,04          | R\$3.020.346,45          | R\$307.023,02            |
| 21                                      | Gregório Serrão            |      |                         |                         | R\$2.031.626,77          | R\$3.000.898,64          | R\$4.590.165,93          | R\$3.538.336,06          | R\$2.172.625,99          |                          |
| 22                                      | Rudge Ramos                |      | R\$971.580,98           | R\$3.343.902,22         | R\$5.841.866,53          | R\$7.952.443,59          | R\$6.106.310,25          | R\$2.441.300,42          |                          |                          |
| 23                                      | Way Orquidário F3          |      | R\$186.745,10           | R\$3.715.449,60         | R\$4.108.262,71          | R\$3.803.917,94          | R\$2.800.555,65          | R\$2.125.869,00          |                          |                          |
| 24                                      | Cubanos                    |      |                         | R\$655.586,70           | R\$1.689.123,70          | R\$2.010.330,78          | R\$2.727.727,05          | R\$2.662.877,67          | R\$387.069,74            |                          |
| 25                                      | Froben                     |      | R\$8.063.500,00         |                         | R\$821.172,48            | R\$1.329.979,02          | R\$1.372.399,44          | R\$1.176.004,70          | R\$418.063,16            |                          |
| 26                                      | Homem de Melo              |      |                         |                         |                          | R\$5.074.037,21          | R\$5.074.037,21          | R\$5.074.037,21          | R\$5.074.037,21          | R\$1.705.918,17          |
| 27                                      | Oscar Freire               |      | R\$13.860.667,42        | R\$2.137.003,14         | R\$3.271.404,63          | R\$581.318,62            | R\$1.694.283,29          | R\$5.250.775,38          | R\$4.191.559,26          | R\$4.145.916,92          |
| <b>Total por Semestre</b>               |                            |      | <b>R\$34.372.059,57</b> | <b>R\$31.606.734,86</b> | <b>R\$56.908.465,05</b>  | <b>R\$96.705.246,77</b>  | <b>R\$123.176.426,70</b> | <b>R\$138.005.654,52</b> | <b>R\$94.343.183,44</b>  | <b>R\$26.691.229,10</b>  |
| <b>Total Acumulado da Operação</b>      |                            |      | <b>R\$34.372.059,57</b> | <b>R\$65.978.794,42</b> | <b>R\$122.887.259,48</b> | <b>R\$219.592.506,25</b> | <b>R\$342.768.932,95</b> | <b>R\$480.774.587,46</b> | <b>R\$575.117.770,90</b> | <b>R\$601.809.000,00</b> |

3.2.1. Os recursos serão transferidos para as SPE até a data de vencimento das Debêntures e conforme cronograma de obras de cada um dos Empreendimentos Imobiliários.

3.2.2. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme estabelecido na tabela acima, poderá ser alterada (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários listados acima), caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário seja alterada após a integralização das Debêntures, sendo que, neste caso, a Escritura de Emissão das Debêntures e este Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI.

3.2.3. A Devedora deverá encaminhar para a Emissora e para o Agente Fiduciário, semestralmente, sempre nos meses de junho e dezembro de cada ano, sendo o primeiro relatório enviado em 15 de dezembro de 2019, e até a: (i) destinação total dos recursos obtidos pela Emissora; ou (ii) Data de Vencimento do CRI, o que ocorrer primeiro, o Relatório Semestral, informando o valor total destinado até a data de envio do referido relatório. Fica facultado ao Agente Fiduciário solicitar os respectivos comprovantes de destinação dos recursos das Debêntures, quais sejam: (a) documentos contábeis que permitam a objetiva verificação pelo Agente Fiduciário da comprovação do aporte de recursos pela Devedora nas SPEs ou respectivos documentos de adiantamento para futuro aumento de capital, mútuo ou de aumento de capital da SPE; e (b) notas fiscais emitidas pelas SPEs para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Ainda, a Devedora deverá encaminhar, sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário ou por qualquer órgão público ou entidade de auto-regulamentação, cópia de outros documentos comprobatórios que sejam necessários para comprovar a destinação dos recursos, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor se assim for necessário para cumprir com a solicitação realizada.

3.2.4. Mediante o recebimento do Relatório Semestral, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base no Relatório Semestral e informações que julgar necessárias, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista na Cláusula 3.2 acima.

3.2.5. Sem prejuízo do disposto acima o Agente Fiduciário envidará os melhores esforços para obter toda e qualquer informação e documento necessários para verificar a aplicação dos recursos oriundos das Debêntures nos Empreendimentos Imobiliários.

## CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

- (i) *Série*: 212<sup>a</sup> (ducentésima décima segunda) Série;
- (ii) *Emissão*: 1<sup>a</sup> Emissão;
- (iii) *Quantidade de CRI*: Serão emitidos 601.809 (seiscentas e uma mil, oitocentas e nove) CRI, considerando o exercício da Opção de Lote Adicional;
- (iv) *Valor Total da Emissão*: O valor de R\$ 601.809.000,00 (seiscentos e um milhões, oitocentos e nove mil reais), considerando o exercício da Opção de Lote Adicional;
- (v) *Valor Nominal Unitário*: Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (vi) *Data de Emissão*: 15 de julho de 2019;
- (vii) *Forma*: 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. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome do Titular de CRI emitido pelo Agente Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3;
- (viii) *Preço de Subscrição e Forma de Integralização*: Os CRI serão integralizados à vista na data de sua subscrição, nos termos acordados no respectivo boletim de subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada desde a primeira Data de Integralização, podendo ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, na data de subscrição dos CRI, desde que assegurado a todos os investidores em condição de igualdade;
- (ix) *Prazo*: O prazo total de dias corridos dos CRI será o período compreendido entre 15 de julho de 2019 e 15 de julho de 2024, totalizando 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão;
- (x) *Data de Pagamento da Amortização*: O pagamento da Amortização será realizado em 4 (quatro) parcelas do Valor Nominal Unitário, no 42º (quadragésimo segundo) mês contado da Data de Emissão, no 48º (quadragésimo oitavo) mês contado da Data de Emissão, no 54º (quinquagésimo quarto) mês contado da Data de Emissão e na Data de Vencimento, respectivamente, conforme tabela abaixo:

|   | <b>Datas de Pagamento da Amortização</b> | <b>Percentual de Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI</b> |
|---|--|---|
| 1 | 15 de janeiro de 2023                    | 25,0000%  |
| 2 | 14 de julho de 2023                      | 33,3333%  |
| 3 | 14 de janeiro de 2024                    | 50,0000%  |
| 4 | Data de Vencimento                       | 100,0000%   |

(xi) *Remuneração:* A remuneração que os Titulares dos CRI farão jus corresponde a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização, inclusive, ou última Data de Pagamento da Remuneração, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente incidente sobre o Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal dos CRI. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.1 abaixo deste Termo de Securitização;

(xii) *Datas de Pagamento da Remuneração:* O primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 15 de janeiro de 2020 e os demais pagamentos semestralmente, sempre no dia 15 dos meses janeiro e julho, sendo o último pagamento na Data de Vencimento, conforme tabela constante na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização;

(xiii) *Sistema de Registro e Liquidação Financeira:* B3;

(xiv) *Classificação de Risco:* brAAA, atribuída pela Agência de Classificação de Risco;

(xv) *Código ISIN dos CRI:* BRRBRACRI5Q8 ;

(xvi) *Fatores de Riscos:* Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo da Oferta;

(xvii) *Garantias:* Com exceção do Regime Fiduciário, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora;

(xviii) *Regime Fiduciário:* Será instituído, pela Emissora, regime fiduciário sobre as Debêntures, os Créditos Imobiliários e as CCI, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado;

(xix) *Patrimônio Separado:* O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário: (i) pelas Debêntures; (ii) pelos Créditos Imobiliários; e (iii) pela CCI. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente

à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

4.2. Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA e/ou pelo DDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21 e/ou pelo PUMA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2.1. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador.

4.3. Oferta Pública: Os CRI serão objeto de distribuição pública, em conformidade com a Instrução CVM nº 414/04 e a Instrução CVM nº 400/03, nos termos do Contrato de Distribuição.

4.3.1. A Emissora e os Coordenadores iniciarão a Oferta após: (i) a concessão do registro definitivo da Oferta perante a CVM; (ii) a disponibilização do Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

4.3.2. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos. O Coordenador Líder, com anuência da Emissora, organizará a colocação dos CRI perante os Investidores da Oferta, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

4.3.3. O prazo de distribuição dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início, observado, no entanto, o disposto no Contrato de Distribuição.

4.3.4. Os CRI serão submetidos à apreciação da Agência Classificadora de Risco, sendo que o relatório de classificação de risco será atualizado trimestralmente, a partir da Data de Emissão até o vencimento dos CRI.

4.3.5. Caberá aos Investidores o pagamento das seguintes despesas: (i) as que forem relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira contratada para prestação destes serviços; e (ii) pagamento dos tributos que incidam ou venham a incidir sobre a distribuição de seus rendimentos e eventual ganho de capital, conforme a regulamentação em vigor.

4.4. Escrituração: Os CRI serão registrados pela Emissora, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3, conforme o caso, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3.

4.4.1. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica do CRI esteja na B3.

4.5. Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3, conforme o caso.

4.6. Custódia: Para os fins do parágrafo quarto do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, uma via original da Escritura de Emissão de CCI e de seus eventuais aditamentos deverão ser custodiados pela Instituição Custodiante.

4.7. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Emissora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, ambos calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.

4.8. Local de Pagamento: Os pagamentos devidos pela Devedora em decorrência desta Emissão serão efetuados mediante depósito na Conta Centralizadora.

4.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, inclusive pela Emissora, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos.

4.9.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

4.10. Destinação de Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão

utilizados exclusivamente pela Emissora para a integralização das Debêntures. O destino final dos recursos captados por meio das Debêntures será o investimento, direto ou indireto, através das SPEs, nos Empreendimentos Imobiliários.

4.11. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, seus respectivos acessórios, nos termos da Cláusula Oitava abaixo.

4.12. Ausência de Coobrigação: Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora.

## CLÁUSULA QUINTA – FORMA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1. Remuneração: Os CRI farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI.

5.1.1. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNe \times (\text{Fator DI} - 1):$$

Onde:

J = Valor Unitário dos juros flutuantes acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

Fator DI = produtório das Taxas DI com o uso do percentual aplicado, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n \left[ 1 + TDI_k \times \frac{P}{100} \right]$$

onde:

k = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até “n” sendo “n” um número inteiro;

n = número total de Taxas DI consideradas na Data de Pagamento da Remuneração, sendo “n” um número inteiro;

p = 100% (cem por cento);

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

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

DI<sub>k</sub> = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Observações:

Para efeito do cálculo da Remuneração, será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo do CRI (exemplo: para cálculo da Remuneração dos CRI no dia 30 (trinta) será considerada a Taxa DI divulgada ao final do dia 27 (vinte e sete), pressupondo-se que os dias 27 (vinte e sete), 28 (vinte e oito), 29 (vinte e nove) e 30 (trinta) são todos Dias Úteis).

Para fins de cálculo da Remuneração, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que: se inicia (i) na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na última data de pagamento efetivo da Remuneração (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, 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, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, conforme previsto na Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k \times p/100)$  é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k \times p/100)$ , sendo que a cada fator diário

acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

5.1.2. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora e da Devedora quanto pelos Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

5.1.3. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, os Titulares de CRI, definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Devedora, mediante realização de Assembleia Geral, a ser convocada pela Emissora, nos termos deste Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

5.1.4. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral, a referida Assembleia Geral não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da remuneração dos CRI desde o dia de sua indisponibilidade.

5.1.5. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Devedora e a Emissora ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a Devedora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar antecipadamente as Debêntures de forma que a Emissora resgate a totalidade dos CRI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Geral (ou da data em que esta deveria ser realizada, conforme o caso), pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, nos termos deste Termo de Securitização, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e conseqüente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável aos

CRI a serem resgatados e, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a última Taxa DI divulgada.

5.2. Datas de Pagamento da Remuneração: O primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 15 de janeiro de 2020 e os demais pagamentos semestralmente, sempre no dia 15 dos meses janeiro e julho, sendo o último pagamento na Data de Vencimento, conforme tabela constante abaixo:

|    | <b>Datas de Pagamento da Remuneração</b> |
|----|--|
| 1  | 15 de janeiro de 2020                    |
| 2  | 15 de julho de 2020                      |
| 3  | 15 de janeiro de 2021                    |
| 4  | 15 de julho de 2021                      |
| 5  | 15 de janeiro de 2022                    |
| 6  | 15 de julho de 2022                      |
| 7  | 15 de janeiro de 2023                    |
| 8  | 15 de julho de 2023                      |
| 9  | 15 de janeiro de 2024                    |
| 10 | Data de Vencimento                       |

## **CLÁUSULA SEXTA – RESGATE ANTECIPADO, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA**

6.1. Resgate Antecipado: A Emissora realizará o resgate antecipado integral dos CRI nas hipóteses de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou em razão do Resgate Antecipado Facultativo, nos termos da Cláusula 5.2 da Escritura de Emissão das Debêntures. O resgate antecipado integral dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

6.2. Oferta de Resgate Antecipado: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, após o decurso de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Integralização do CRI, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, realizar a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário e operacionalizada mediante o envio pela Devedora de Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures.

6.2.1. Após o recebimento pela Securitizadora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, esta publicará, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida comunicação, os termos da Oferta de Resgate Antecipado, para que os Titulares dos CRI se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à oferta de resgate antecipado dos CRI, dentro do prazo de 25 (vinte e cinco) Dias Úteis, sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado. Após consulta e decisão dos titulares dos CRI, a Securitizadora terá 1 (um) Dia Útil, contado do prazo final de recebimento

da manifestação dos titulares dos CRI, para enviar Resposta à Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado.

6.2.2. O valor a ser pago à Securitizadora a título de Resgate Antecipado Facultativo, e posteriormente repassado aos titulares dos CRI, será equivalente: (a) ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou ao saldo do Valor Nominal Unitário acrescido (b) da respectiva Remuneração até a data de Resgate Antecipado Facultativo, calculada nos termos da Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de Debêntures; e (c) de prêmio de resgate a ser oferecido à Debenturista, a exclusivo critério da Emissora, o qual não poderá ser negativo, nos termos da Cláusula 5.1.1 da Escritura de Emissão.

6.2.3. A Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado à sua aceitação por um percentual mínimo de Titulares de CRI, a ser definido pela Devedora quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado. Nesta hipótese, caso não seja atingida a adesão do percentual mínimo estabelecido pela Devedora, não será realizado o resgate antecipado de quaisquer Debêntures.

6.2.4. As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

6.2.5. A Oferta de Resgate Antecipado não poderá ser parcial, devendo obrigatoriamente ser direcionada à totalidade das Debêntures em circulação.

6.2.6. Após a realização do Resgate Antecipado pela Devedora, a Emissora deverá promover o resgate dos CRI, proporcionalmente ao número de Debêntures objeto do Resgate Antecipado, conforme manifestação dos Titulares de CRI sobre a adesão à Oferta de Resgate Antecipado.

6.3. Resgate Antecipado Facultativo. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e após o decurso de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Integralização, promover o Resgate Antecipado Facultativo, por meio de Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Antecipado Facultativo.

6.3.1. O valor a ser pago à Securitizadora a título de Resgate Antecipado Facultativo, e posteriormente repassado aos titulares dos CRI, será o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização, ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data de Resgate Antecipado Facultativo, conforme o caso, (ii) de prêmio equivalente a 0,75% do saldo devedor das Debêntures, multiplicado pela *duration* em anos, remanescente das Debêntures, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)}{VP} \times \frac{1}{252}$$

VP = somatório do valor presente das parcelas posteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo de pagamento dos CRI, calculado da seguinte forma:

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)$$

VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores devidos dos CRI, sendo cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário, conforme o caso.

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

$$FVPk = \left\{ \left[ (1 + Taxa)^{\frac{nk}{252}} \right] \right\}$$

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI, sendo “n” um número inteiro.  
nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

6.3.2. As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

6.3.3. A Emissora deverá promover o resgate total dos CRI, em função do resgate total das Debêntures pela Devedora.

6.4. Amortização Antecipada Facultativa: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, após o decurso de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Integralização, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, realizar a Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures, limitada a até 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Debêntures, mediante o envio pela Devedora da Comunicação de Amortização Facultativa, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.4.1. Após o recebimento pela Securitizadora da Comunicação de Amortização Facultativa, esta comunicará, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da referida comunicação, os termos da Amortização Antecipada Facultativa aos Titulares dos CRI, para que seja realizada a amortização antecipada dos CRI.

6.4.2. O valor a ser pago à Securitizadora a título de Amortização Antecipada Facultativa, e posteriormente repassada aos titulares dos CRI, será equivalente à um percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Integralização das Debêntures, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data da Amortização Antecipada Facultativa, conforme o caso; e (ii) de prêmio equivalente a 0,75% do saldo devedor das Debêntures, multiplicado pela *duration* em anos, remanescente das Debêntures, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)}{VP} \times \frac{1}{252}$$

VP = somatório do valor presente das parcelas posteriores à data da Amortização Antecipada dos CRI, calculado da seguinte forma:

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)$$

VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores devidos dos CRI, sendo cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário, conforme o caso.

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

$$FVPk = \left\{ \left[ (1 + Taxa)^{\frac{nk}{252}} \right] \right\}$$

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI, sendo “n” um número inteiro.  
nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Antecipada Facultativa e a data de vencimento

programada de cada parcela “k” vincenda.

6.4.3. Após a realização da Amortização Antecipada Facultativa pela Devedora, a Emissora deverá promover a amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, proporcionalmente ao número de Debêntures objeto da Amortização Antecipada Facultativa.

6.5. Aquisição Facultativa: A Devedora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em circulação, observado o disposto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações e as regras expedidas pela CVM, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Devedora. As Debêntures adquiridas pela Devedora de acordo com esta Cláusula poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Devedora, ou serem negociadas privadamente.

6.5.1. Após a realização da Aquisição Facultativa pela Devedora, a Emissora deverá promover o resgate dos CRI, proporcionalmente ao número de Debêntures objeto da Aquisição Facultativa pela Devedora.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI**

7.1. Registro para Distribuição: Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3, sendo a distribuição realizada com a intermediação dos Coordenadores, instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do Contrato de Distribuição.

7.1.1. A Emissora e os Coordenadores iniciarão a Oferta após: (i) a concessão do registro definitivo da Oferta perante a CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início da Oferta; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

7.2. Regime de Colocação: Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, sob regime de garantia firme, sem fixação de lotes máximos ou mínimos. Os Coordenadores, com anuência da Emissora, organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores da Oferta, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

7.2.1. Os Coordenadores prestarão a Garantia Firme para o montante total de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), desde que, e somente se, cumpridas as Condições Precedentes.

7.2.2. O montante equivalente à Opção de Lote Adicional, será distribuída pelos Coordenadores sob o regime de melhores esforços de colocação.

7.3. Condições de Revenda dos CRI na hipótese de exercício da Garantia Firme: Os CRI adquiridos em decorrência do exercício da Garantia Firme poderão ser negociados no mercado secundário por meio do CETIP21 e/ou do PUMA, por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer

restrição à sua negociação, após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

7.4. Prazo de Distribuição: O prazo de distribuição dos CRI será de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início, observado, no entanto, o disposto no Contrato de Distribuição.

7.5. Plano de Distribuição: Os CRI serão objeto de distribuição pública, em caráter irrevogável não estando sujeito a condições que não correspondam a um interesse legítimo da Emissora, que afetem o funcionamento do mercado e cujo implemento dependa de atuação direta ou indireta da Emissora ou de pessoas a elas vinculadas, destinada aos Investidores, em observância ao plano de distribuição previamente acordado entre a Emissora e os Coordenadores e conforme estabelecido no Contrato de Distribuição (“Plano de Distribuição”).

## **CLÁUSULA OITAVA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

8.1. Regime Fiduciário: Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº 9.514/04, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários, que são expressamente vinculados ao presente Termo de Securitização; (ii) sobre as Debêntures; (iii) a CCI; e (iv) a Conta Centralizadora, nos termos da declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.

8.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

8.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, as Debêntures, a CCI e a Conta Centralizadora 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.

8.2.1. O Patrimônio Separado será composto pelas Debêntures, pela CCI, pelos Créditos Imobiliários e pela Conta Centralizadora, e destinar-se-á especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

8.2.2. 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 imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja,

os Titulares de CRI.

## **CLÁUSULA NONA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

9.1. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

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

9.2.1. Para fins do disposto no item 9 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/04, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma via da Escritura de Emissão das Debêntures que deu origem aos Créditos Imobiliários, bem como o envio de uma cópia digitalizada da Escritura de Emissão das Debêntures à Instituição Custodiante previamente ao registro da CCI; e

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

9.2.2. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

(i) controlar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI; e

(ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

9.3. Insuficiência de Bens: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra.

## **CLÁUSULA DEZ – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

10.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do inadimplemento; ou
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 1 (um) Dia Útil, contados do inadimplemento.

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

10.1.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Referida Assembleia Geral dos Titulares deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos contados da data da convocação.

10.1.3. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.1.2 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua

administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

10.1.4. A deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, observado disposto no item 10.1.3 acima.

10.1.5. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na cláusula 10.2 abaixo.

10.1.6. Os Titulares de CRI têm ciência que, no caso de decretação do vencimento antecipado das Debêntures, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia de Titulares de CRI; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos; e (iii) exceto no caso de culpa ou dolo da Securitizadora, indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Securitizadora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos diretamente à Securitizadora, exclusivamente em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

10.2. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada:

(i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de resgate antecipado ou amortização integral dos CRI; ou

(ii) após a Data de Vencimento dos CRI (seja o vencimento ora pactuado, seja o vencimento antecipado em função da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado), mediante transferência dos Créditos Imobiliários 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 os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

10.2.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

10.2.2. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a partir da extinção do Regime Fiduciário a que está submetida a CCI e uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários, termo de quitação, que servirá para baixa, junto à Instituição Custodiante, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos do inciso “(i)” da Cláusula 10.2 acima, na reintegração ao patrimônio comum da Devedora dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos do inciso “(ii)” da Cláusula 10.2 acima, os Titulares de CRI receberão os créditos oriundos da CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário (ou a instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário (ou pela instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) com relação à cobrança dos referidos créditos derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

## **CLÁUSULA ONZE – RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO DOS CRI**

11.1. Haverá o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, mediante pagamento, pela Devedora, do Valor de Resgate Antecipado Compulsório, na ocorrência **(i)** de um Evento de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures; ou **(ii)** de declaração do Vencimento Antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

11.2. Vencimento Antecipado. Caso ocorra qualquer dos eventos listados neste item 11.2, ocorrerá o vencimento antecipado automático das Debêntures, devendo os CRI serem resgatados antecipadamente pelo Valor de Resgate Antecipado Compulsório, nos termos do item 11.1 acima, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial:

(i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma previstos na Escritura de Emissão das Debêntures, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil da data de vencimento da referida obrigação;

(ii) (a) decretação de falência da Devedora; (b) pedido de autofalência pela Devedora; (c) pedido de falência da Devedora formulado por terceiros não elidido no prazo legal, (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora; ou (f) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Devedora, nos termos da legislação aplicável;

- (iii) realização de redução de capital social da Devedora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Emissora;
- (iv) inadimplemento, observados os prazos de saneamento das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas, no mercado local ou internacional, individual ou agregado, superior a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada;
- (v) se as obrigações de pagar da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Devedora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (vi) protestos legítimos de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior ao equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, por cujo pagamento a Devedora seja responsável e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que a Devedora tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens, ou ainda inadimplirem obrigações em operações financeiras, cujo valor agregado seja igual ou superior ao montante previsto neste item; à exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Emissora no prazo supra mencionado;
- (vii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora, em valor unitário ou agregado igual ou superior ao equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Devedora de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para pagamento;
- (viii) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, que resulte em alteração de controle da Devedora, salvo se houver o prévio consentimento da Emissora, aprovado em assembleia geral de titulares dos CRI, ou se for garantido o direito de resgate à Emissora, de acordo com a determinação de titulares de CRI que o desejarem, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;
- (ix) transformação da Devedora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; e
- (x) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações a serem assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, sem a prévia anuência da Emissora, conforme aprovada em assembleia geral de titulares dos CRI.

11.3. Vencimento Antecipado Não Automático. Na ocorrência de quaisquer eventos listados neste item 11.3, desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicável, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, uma Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a orientação de manifestação de voto da Emissora em relação a tais eventos, na qualidade de titular das Debêntures, observado o disposto no item 11.4 abaixo:

- (i) descumprimento pela Devedora ou por qualquer de suas controladas, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo no caso de não envio do relatório semestral referente à aplicação dos recursos das Debêntures, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação do referido descumprimento (a) pela Devedora à Emissora; (b) pela Emissora à Debenturista; (c) pelo Agente Fiduciário dos CRI à Devedora; ou (d) por qualquer terceiros à Devedora, o que vier a ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, observado os prazos de cura estabelecidos, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (v) venda, transferência ou desapropriação de ativos relevantes da Devedora, inclusive ações ou quotas de sociedades controladas, desde que tal transferência de ativos resulte em redução de classificação de risco da Devedora em 2 (dois) ou mais níveis em relação à classificação de risco vigente, em escala nacional, no momento imediatamente anterior à tal transferência de ativos;
- (vi) mudança ou alteração no objeto social da Devedora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(vii) aplicação dos recursos oriundos da emissão de Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures; e

(viii) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Emissora e pelo Agente Fiduciário até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora (“Índices Financeiros”), sendo o primeiro cálculo realizado no trimestre imediatamente posterior à assinatura deste Termo de Securitização:

a) a razão entre (1) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (2) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e

b) a razão entre (1) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (2) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

onde:

“Dívida Líquida” corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Devedora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

“Imóveis a Pagar” corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis e da provisão de custos orçados a incorrer no balanço patrimonial consolidado da Devedora;

“Custos e Despesas a Apropriar” conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Devedora em bases consolidadas;

“Dívida SFH” corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Devedora em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Devedora em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade “Plano Empresário”;

“Dívida FGTS” significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substituí-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Devedora;

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

“Total de Recebíveis” corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas

da Devedora, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; e

“Imóveis a Comercializar” é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Devedora.

11.4. A Assembleia Geral de Titulares de CRI convocada nos termos do item 11.3 acima, observadas as disposições da Cláusula Quinze abaixo, deverá deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, mediante deliberação (a) de Titulares de CRI detentores de, no mínimo, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, em primeira convocação; ou (b) por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação. A assembleia geral a que se refere esta Cláusula deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação.

11.4.1.1. Na hipótese de não instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI referida no item 11.4 acima, em segunda convocação, por falta de quórum, a Securitizadora, na qualidade de debenturista, deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento, pela Devedora, dos pagamentos referidos na Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e a consequente realização do Resgate Antecipado Compulsório.

## **CLÁUSULA DOZE – DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

12.1. Declarações da Emissora: 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 de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (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) conforme declaração prestada pela Devedora nos Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo ou qualquer Documento da Operação;
- (vi) não há qualquer relação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (vii) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (viii) não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar negativamente a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (ix) observa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (e) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; (f) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;
- (x) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xi) inexistente no seu melhor conhecimento descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral;
- (xii) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de suas atividades;
- (xiii) a Emissora, cumpre e faz com quaisquer sociedades de seu grupo econômico e suas controladas, seus empregados (independente da sua função ou posição hierárquica), administradores (membros do Conselho de Administração e Diretoria Executiva), estagiários, prestadores de serviço e contratados agindo em seus respectivos benefícios (“Representantes”), cumpram com qualquer lei ou regulamento,

nacional ou nos países em que atua, conforme aplicável, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início da atividade para a qual foi contratado; (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) inexistente violação ou indício de violação por si, ou no seu melhor conhecimento por seus Representantes agindo em seu nome, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção; (e) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento em dinheiro, deu ou concordou em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência desta Escritura, tomará todas as providências possíveis e necessárias para que não ocorra oferta, promessa, pagamento ou autorização do pagamento em dinheiro, em presentes ou em qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de se beneficiar ilicitamente e/ou seus negócios; (f) tomará todas as providências possíveis e necessárias para não receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não pretende contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades ilegais, em especial aquelas previstas nas leis que tratam de corrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo; (g) a Emissora e os seus Representantes, estes no seu melhor conhecimento, não: (1) utilizaram ou utilizarão recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (2) praticaram ou praticarão quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (3) realizaram ou realizarão um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; (h) não se encontra, assim como seus respectivos Representantes, estes no seu melhor conhecimento: (1) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (2) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (3) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (4) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (5) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental; e (i) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário dos CRI.

12.1.1. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, na forma da Cláusula Dezesesseis abaixo.

12.1.2. A Emissora informará imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se

manifestar e convocará a Assembleia de Titulares de CRI, na qualidade de credor dos Créditos Imobiliários, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares de CRI na Assembleia de Titulares de CRI.

12.1.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor, declarando que os CRI se encontram perfeitamente constituídos na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo, não obstante o dever de diligência do Agente Fiduciário, previsto em legislação específica.

12.1.4. A Emissora notificará os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas ou se ocorrerem quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização. Não obstante, a Emissora fornecerá ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

- (i) dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;
- (ii) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
- (iii) em até 05 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora que envolvam o interesse dos Titulares de CRI e que afetem os seus interesses;
- (iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares de CRI, no máximo, em 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

(v) anualmente, até o dia 30 de abril, relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. O referido relatório anual deverá especificar, no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Devedora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Devedora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI;

(vi) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme dispõe a Instrução CVM n.º 583/16, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo, a Emissora deverá encaminhar declaração ao Agente Fiduciário, assinada por seu(s) representante(s) legal(is), na forma do seu estatuto social, atestando o seu conhecimento em relação a: (i) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) o cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; (iv) que os bens da companhia foram mantidos devidamente assegurados; e (v) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto; e

(vii) cópia autenticada da inscrição da Emissora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, em prazo não superior a 1 (um) dia útil a contar do recebimento da mesma pela Emissora.

## **CLÁUSULA TREZE - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

13.1. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

(i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;

- (iii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (iv) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (v) manter os documentos mencionados no inciso (iii) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (vi) observar as disposições da Instrução CVM nº 358/02, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 358/02, comunicando imediatamente aos Coordenadores;
- (viii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (ix) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu Estatuto Social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (x) não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xi) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xii) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (xiii) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme

disposto no presente Termo de Securitização;

(xiv) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xv) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xvi) manter: válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(xvii) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos;

(xviii) buscar executar seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas federal, estadual e municipal; e

(xix) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Lei Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas.

13.1.1. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas por si aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo recebido opinião legal elaborada por assessor legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

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

## CLÁUSULA QUATORZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

14.1. Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora nomeia e constitui a **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.**, devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo, 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.

14.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) sob as penas de lei, não tem qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- (iii) aceita integralmente este Termo, todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16 e conforme disposta na declaração descrita no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (v) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (vi) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vii) 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;
- (viii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (ix) verificou a legalidade e ausência de vícios da Oferta, bem como da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo;

(x) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 11 da Instrução CVM nº 583/16, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário;

(xi) cumpre e faz com seus Representantes, cumpram com qualquer lei ou regulamento, nacional ou nos países em que atua, conforme aplicável, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início da atividade para a qual foi contratado; (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) inexistente violação ou indício de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção; (e) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento em dinheiro, deu ou concordou em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência desta Escritura, tomará todas as providências possíveis e necessárias para que não ocorra oferta, promessa, pagamento ou autorização do pagamento em dinheiro, em presentes ou em qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de se beneficiar ilicitamente e/ou seus negócios; (f) tomará todas as providências possíveis e necessárias para não receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não pretende contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades ilegais, em especial aquelas previstas nas leis que tratam de corrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo; (g) o Agente Fiduciário e os seus Representantes não: (1) utilizaram ou utilizarão recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (2) praticaram ou praticarão quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (3) realizaram ou realizarão um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; (h) não se encontra, assim como seus respectivos Representantes: (1) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (2) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (3) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (4) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (5) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental; e (i) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, à Securitizadora; e

(xii) não se encontra, assim como seus respectivos Representantes: (a) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (b) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (c) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (d) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (e) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental.

14.3. Início do Exercício das Funções: 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 ou até sua efetiva substituição.

14.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Instrução nº CVM 583/16 e deste termo de securitização para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, se aplicável, e a consistência das demais contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão do emissor, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Instrução nº CVM 583/16, sobre

inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI, caso seja solicitado pelo Investidor;

(ix) mediante o recebimento do Relatório Semestral, verificar o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora;

(x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

(xi) convocar, quando necessário Assembleia Geral, conforme prevista neste Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Instrução nº CVM 583/16 e respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;

(xii) comparecer à assembleia de Titulares do CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xiii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Agente Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

(xiv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xv) comunicar aos Titulares de CRI, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas no termo de securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II da Instrução nº CVM 583/16;

(xvi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, caso a companhia securitizadora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;

(xvii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos

eventos previstos na Cláusula 9.1 acima, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xviii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(xix) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado neste Termo de Securitização;

(xx) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo ao respectivo CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Instrução nº CVM 583/16;

(xxi) disponibilizar o Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado pela Emissora, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website;

(xxii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(xxiii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(xxiv) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado;

(xxv) promover, na forma em que dispuser esse Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado; e

(xxvi) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos neste Termo de Securitização.

14.4.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, conforme previsto no artigo 12 da Instrução nº CVM 583/16.

14.4.2. O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de

disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

14.5. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, durante o período de vigência dos CRI, líquida de todos os tributos sobre ela incidentes, a parcela anual no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais), sendo a primeira paga no 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura deste Termo de Securitização, e as demais parcelas anuais no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes calculada pro-rata die, se necessário. A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação. As parcelas citadas acima serão atualizadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro-rata die, se necessário; até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro-rata die, se necessário.

14.5.1. A remuneração definida na Cláusula 14.5.1 acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração esta que será calculada pro rata die..

14.5.2. Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista na Cláusula 14.5 acima, estará sujeita à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculados dia a dia.

14.5.3. Todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

14.5.4. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (impostos sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na

Fonte), e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

14.5.5. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

14.5.6. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam, notificações, custos incorridos em contato telefônicos, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, publicações em geral (entre as quais: edital de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ata da Assembleia de Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), transportes, alimentação, viagens e estadias, incorridos para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos.

14.5.7. No caso de celebração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou realização de Assembleias de Titulares de CRI, bem como nas horas externas ao escritório do Agente Fiduciário, será cobrado, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais serviços.

14.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

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

(i) pela CVM, nos termos de legislação em vigor; ou

(ii) por deliberação em Assembleia dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

14.6.2. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

14.6.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) dias úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na Instituição Custodiante, conforme Instrução CVM nº 583/16.

14.6.4. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI.

## **CLÁUSULA QUINZE - ASSEMBLEIA GERAL**

15.1. Assembleia Geral: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

15.2. Convocação: A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, mediante publicação de edital no jornal utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias. A Assembleia Geral em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia Geral em primeira convocação.

15.2.1. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Geral por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Geral por comunicação escrita ou eletrônica, desde que de acordo com o previsto em lei.

15.2.2. Observado o disposto na Cláusula 15.2. acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão das Debêntures, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora

deverá exercer seu direito frente à Devedora.

15.2.3. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 15.2.2. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, desde que respeitado prazo previsto na Cláusula 14.2. acima.

15.2.4. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora ou à Devedora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

15.2.5. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

15.3. Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

15.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação:

- (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas;
- (ii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; e
- (iii) qualquer titular que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

15.3.2. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 15.3.1 acima quando:

- (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas na Cláusula 15.3.1 acima; ou

- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

15.4. Instalação: A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

15.4.1. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

15.4.2. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.4.3. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

15.5. Quórum para Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

15.5.1. As alterações relacionadas: (i) à Amortização de Principal e à Remuneração; (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iii) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (iv) à quaisquer alterações na Escritura de Emissão das Debêntures que possam impactar no fluxo financeiro dos CRI; e/ou (v) aos quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia dos Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

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

15.5.3. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral 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 já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento

à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (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 nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

15.5.4. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

## **CLÁUSULA DEZESSEIS - DESPESAS DA EMISSÃO E ORDEM DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS**

16.1. Despesas: A Devedora assumiu as seguintes despesas, conforme pactuado na Escritura de Emissão das Debêntures e nos Documentos da Operação:

- (i) remuneração dos Coordenadores;
- (ii) remuneração do Banco Liquidante e do Agente Escriturador, no montante de R\$ 300,00 (trezentos reais) mensais;
- (iii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
  - (a) pela estruturação da Emissão, será devida parcela única no valor de R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar, na data integralização dos CRI, acrescida do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL;
  - (b) pela administração da carteira fiduciária por si ou empresa de seu grupo econômico, em virtude da securitização dos direitos decorrentes das Debêntures representados integralmente pela Escritura de Emissão de CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514/97 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à

Securitizadora na data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL (“Custo da Administração”);

- (iv) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos: (a) pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R\$3.000,00 (três mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI; e (b) pela custódia da CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$3.000,00 (três mil reais). A primeira parcela deverá ser paga até 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes;
- (v) remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos: da cláusula 14.5 acima;
- (vi) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos documentos relativos à emissão dos CRI;
- (vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (viii) emolumentos e declarações de custódia da B3 relativos à CCI e aos CRI;
- (ix) custos relacionados à assembleia de titulares de CRI;
- (x) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos direitos decorrentes das Debêntures;
- (xi) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos direitos decorrentes das Debêntures, exclusivamente na hipótese de liquidação do patrimônio separado dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (xii) despesas com a contratação, atualização e manutenção da classificação de risco da Oferta;
- (xiii) todos os custos relativos à Oferta (inclusive a remuneração da instituição financeira

intermediária da emissão dos CRI), incluindo, sem limitação: (a) se e quando exigidas, publicações nos termos dos documentos relativos à emissão dos CRI, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria, (b) registro perante cartórios dos documentos relativos à emissão dos CRI, quando aplicável, (c) elaboração, distribuição e, se for o caso, veiculação de todo material necessário à Oferta, incluindo, sem limitação, o material informativo, se houver, entre outros, e (d) processo de *due diligence*;

- (xiv) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores contratados para a prestação das informações contábeis do patrimônio separado na forma e periodicidade estabelecidas pelas regras contábeis vigentes e pelas instruções da CVM relacionadas à CRI, bem como Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, B3, bem como toda e qualquer despesa com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e a realização dos Créditos Imobiliários e integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, prévia e expressamente aprovadas pela Emissora e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;
- (xv) os eventuais tributos, incluindo, sem limitação, quaisquer impostos, taxas e/ou contribuições 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;
- (xvi) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado; e
- (xvii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz e/ou árbitro, resultantes, direta e/ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa comprovados por parte da Emissora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes.

16.1.1. O Custo de Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

16.1.2. As Despesas que, nos termos da Cláusula 16.1. acima, sejam pagas pela Emissora, serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Devedora, de comunicação indicando as Despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

16.1.3. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo

Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

16.1.4. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer das Despesas até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

16.1.5. Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 15.1 acima, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado seu direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos titulares de CRI.

16.2. Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 16.1 acima e relacionadas à Oferta Pública ou aos CRI, serão arcadas exclusivamente pela Devedora, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função: (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos relativos à emissão dos CRI, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls*, e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias (“Despesas Extraordinárias”).

16.2.1. Quaisquer Despesas Extraordinárias com valor isolado superior a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas, por escrito, pela Devedora, exceto em caso de ocorrência de evento de vencimento antecipado dos CRI ocasião em que a aprovação prévia está totalmente dispensada.

16.3. Reembolso de Despesas: Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer Despesas razoavelmente devidas pela Devedora, inclusive as Despesas Extraordinárias previstas na Cláusula 16.2. acima, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures e dos demais documentos relativos à emissão dos CRI, a Securitizadora poderá solicitar o reembolso junto à Devedora de tais despesas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

16.4. Custos e Despesas dos Titulares dos CRI: Sem prejuízo do disposto nesse Termo de Securitização os Titulares dos CRI serão responsáveis:

- a) pelas eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e

- b) pelos tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

16.1.1. Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão descritos no Anexo VII a este Termo.

16.5. Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes da integralização dos CRI e/ou de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros do CRI em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de alocação:

- (i) Despesas estabelecidas na Cláusula 15.1 acima, observado o disposto na Cláusula 15.1.1 acima, caso a Devedora não arque com tais custos;
- (ii) Remuneração; e
- (iii) Amortização.

## **CLÁUSULA DEZESSETE – PUBLICIDADE**

17.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados na forma de avisos no jornal Diário Comércio e Indústria e Serviços “DCI”, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.13 deste Termo. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, a Emissora deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo de publicação a ser utilizado para divulgação dos fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI.

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

## **CLÁUSULA DEZOITO - REGISTRO DO TERMO**

18.1. Registro: Este Termo de Securitização será entregue para registro do regime fiduciário à Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja registrado, nos termos da declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.

## CLÁUSULA DEZENOVE - NOTIFICAÇÕES

19.1. Notificações: Qualquer aviso, notificação ou comunicação exigida ou permitida nos termos deste Termo deverá ser enviada por escrito, por qualquer das partes, por meio de entrega pessoal, serviço de entrega rápida ou por correspondência registrada com recibo de entrega, ou, ainda, postagem paga antecipadamente, ou por correio eletrônico, endereçada à outra Parte conforme disposto abaixo, ou a outro endereço conforme tal parte possa indicar por meio de comunicação à outra Parte.

Se para a Emissora:

**RB Capital Companhia de Securitização**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi,  
CEP 04.538-132 - São Paulo – SP

At.: Flávia Palacios

Tel.: (11) 3127-2700

Fax: (11) 3127-2708

Correio Eletrônico: [servicing@rbcapital.com](mailto:servicing@rbcapital.com)

Se para o Agente Fiduciário:

**Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, sala 1.401  
04534-002, São Paulo, SP

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

Tel.: (11) 3090-0447

Correio Eletrônico: [fiduciario@simplificpavarini.com.br](mailto:fiduciario@simplificpavarini.com.br)

19.1.1. Toda e qualquer notificação ou comunicação enviada nos termos deste Termo será considerada entregue na data de seu recebimento, conforme comprovado por meio de protocolo assinado pela Parte destinatária ou, em caso de transmissão por correio com o respectivo aviso de recebimento, ou, se enviado por correio eletrônico, na data de envio. Caso as notificações sejam realizadas por e-mail, estas deverão ser seguidas do envio de sua respectiva via física.

19.1.2. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, sob pena de serem considerados válidas as comunicações endereçadas aos endereços previamente informados.

## CLÁUSULA VINTE – RISCOS

20.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito,

mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo da Oferta, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

## **CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

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

21.3. Aditamentos: Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, exceto pelo previsto na Cláusula 15.5.3 acima.

21.4. Invalidez: 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. Interpretação Conjunta. As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais documentos da operação, razão por que nenhum dos documentos da operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

21.6. Responsabilidade do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de tais documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

21.6.1. 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, 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.

## **CLÁUSULA VINTE E DOIS - FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

22.1. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

22.2. Legislação Aplicável: Este Termo é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E por estarem justas e contratadas, firmam o presente Termo de Securitização em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 28 de junho de 2019.

(as assinaturas seguem nas próximas páginas)

(Página de assinatura do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 212ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização”, celebrado entre a RB Capital Companhia de Securitização e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

|        |   |        |  |
|--------|---|--------|--|
| Nome:  |  | Nome:  |        |
| Cargo: |   | Cargo: |  |
|        | Thiago Faria Silveira<br>RG: 22.366.436-8<br>CPF: 137.885.467-00                  |        | Carolina Spindola de<br>Abreu Avancini<br>RG: 43.926.522-8 SSP/SP<br>CPF: 355.688.948-09 |

(Página de assinatura do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 212ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização”, celebrado entre a RB Capital Companhia de Securitização e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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



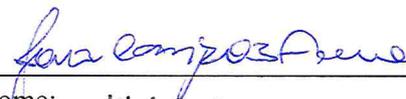
Nome: Pedro Paulo F.A.F. de Oliveira  
Cargo: CPF: 660.883.727-02

Testemunhas:



Nome:  
CPF:

Francisco Matos P. Junior  
CPF: 081.698.663-08



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

## DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

**BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.064, 10º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 06.271.464/0103-43, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob n.º 06.271.464/0001-19, neste ato representado na forma do seu Estatuto Social (“Coordenador Líder”), na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 212ª série da 1ª Emissão (“CRI”) da **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.773.542/0001-22, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o n.º 18.406 (respectivamente, “Emissora” e “Emissão”), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) e, no que aplicável, com a Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Oferta”), vem, pela presente, **DECLARAR** que:

- a) que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que **(a)** as informações fornecidas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto Preliminar”) e integrarão o prospecto definitivo da Oferta (“Prospecto Definitivo”) são ou serão suficientes, conforme o caso, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- b) O Termo de Securitização, o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores, a respeito do CRI a ser ofertado, da Emissora e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e
- c) O Termo de Securitização, o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM 414.





As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 212ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização*”.

São Paulo, 29 de maio de 2019.

**BANCO BRADESCO BBI S.A.**

---

Por:  
Cargo: **Henrique L. Pinto Lima**

---

Por:  
Cargo:



### DECLARAÇÃO DA EMISSORA

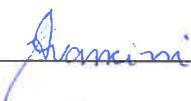
**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.773.542/0001-22, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 18.406, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Emissora, no âmbito da Oferta Pública de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 212ª série da 1ª Emissão (“Oferta”), **DECLARA, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada**, que: **(i)** é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta; **(ii)** o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá todas as informações necessárias relevantes ao conhecimento, pelos Investidores, dos CRI, da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes no âmbito da Oferta; **(iii)** verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta; e **(iv)** o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 212ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização*”.

São Paulo, 28 de junho de 2019.

### RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

  
Por: \_\_\_\_\_  
Cargo: Flavia Palacios  
Mendonça Ballune  
RG 60.917.105-7 (SSP/SF)  
CPF 052.718.227-37

  
Por: \_\_\_\_\_  
Cargo: Carolina Spindola de  
Abreu Avancini  
RG: 43.926.522-8 SSP/SF  
CPF: 355.688.948-09

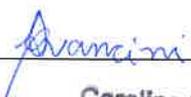
### DECLARAÇÃO DA EMISSORA

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.773.542/0001-22, com seu Estatuto Social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.3.0015764-8, e inscrita na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 18.406, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, no âmbito da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 212ª série da 1ª Emissão, cujo pedido de registro foi submetido à análise da CVM, serve-se da presente para, nos termos do item 11 do Anexo II da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que seu registro de companhia aberta perante a CVM, concedido sob o nº 18.406, em 02 de agosto de 1999, encontra-se atualizado.

Sendo o que cumpria para o momento, renova os votos de estima e consideração e subscreve-se.

São Paulo, 28 de junho de 2019.

### RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Por:   
Cargo: **Carolina Spindola de  
Abreu Avancini**  
RG: 43.926.522-8 SSP/SP  
CPF: 355.688.948-09

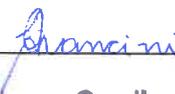
Por:   
Cargo: **Flavia Palacios  
Mendonça Bailune**  
RG 60.917.105-7 (SSP/SP)  
CPF 052.718.227-37

**DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), para fins de atendimento ao previsto pelo item 4 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de Emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 212ª série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização (“Emissão”), declara, para todos os fins e efeitos, que foram instituídos, nos termos da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997 e da Lei n.º 11.076, de 30 de dezembro de 2004, o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários.

São Paulo, 28 de junho de 2019.

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Por:   
Cargo: **Carolina Spindola de  
Abreu Avancini**  
RG: 43.926.522-8 SSP/SF  
CPF: 355.688.948-09

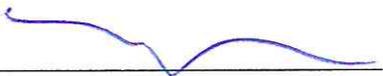
Por:   
Cargo: **Flavia Palacios  
Mendonça Bailune**  
RG 60.917.105-7 (SSP/SP)  
CPF 052.718.227-37

**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**  
**NOS TERMOS DA CLÁUSULA 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº**  
**414/04**

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 212ª Série da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, CEP01448-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), distribuídos publicamente pelo **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0103-43, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0001-19 ("Coordenador Líder"), **DECLARA**, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação que contemplou a Emissão e a Oferta, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Prospecto da Oferta dos CRI e no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 212ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.

São Paulo, 28 de junho de 2019.

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

  
\_\_\_\_\_  
Nome: CARLOS ALBERTO BACHA  
Cargo: CPF 606 744 587 53

## DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrada em 28 de junho de 2019, entre a **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, CEP01448-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), e a Instituição Custodiante, por meio da qual a CCI foi emitida pela Securitizadora para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("Escritura de Emissão de CCI"), DECLARA, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 212ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Securitizadora, sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização e tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/97. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/04, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

São Paulo, 28 de junho de 2019.

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

Nome:

Cargo:

Marcus Venicius B. da Rocha  
CPF: 961.101.807-00

CARLOS ALBERTO BACHA  
CPF 606 744 587 53

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**  
**AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

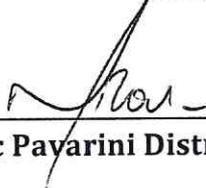
Razão Social: Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002  
Cidade / Estado: São Paulo/SP  
CNPJ nº: 15.227.994/0004-01  
Representado neste ato por seus diretores estatutários: Marcus Venicius Bellinello da Rocha e Carlos Alberto Bacha  
Número do Documento de Identidade: 045.383.389-0 e CREA-RJ 1982101266  
CPF nº: 961.101.807-00 e 606.744.587-53

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários  
Número da Emissão: 1ª (primeira)  
Número da Série: 212ª  
Emissor: RB Capital Companhia de Securitização  
Quantidade: 601.809 (seiscentas e uma mil, oitocentas e nove) CRI  
Espécie: Sem Garantia  
Classe: N/A  
Forma: Nominativas e Escriturais

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

Rio de Janeiro, 28 de junho de 2019



**Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Marcus Venicius B. da Rocha  
CPF: 961.101.807-00



CARLOS ALBERTO BACHA  
CPF 606 744 587 53

**ANEXO VI - DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE ATUA COMO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando através de sua filial, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 211ª Série da 1ª emissão ("Emissão", respectivamente), da **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), distribuídos publicamente pela **RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, **DECLARA**, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que atua como agente fiduciário das seguintes operações feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora:

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário                     |
| Denominação da companhia ofertante:         | RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI                                   |
| Número da emissão:                          | 1                                     |
| Número da Série:                            | 25                                    |
| Valor da emissão:                           | 110.100.000,00                        |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 367                                   |
| Forma:                                      | Escritural                            |
| Espécie:                                    | Quirografária                         |
| Garantia envolvidas:                        | Sem Garantias                         |

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Data de emissão:    | 20/10/2009      |
| Data de vencimento: | 18/10/2019      |
| Taxa de Juros:      | IPCA + 6,85% aa |
| Inadimplemento      | Não houve       |

|   |  |
|---|--|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário  |
| Denominação da companhia ofertante:         | RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO  |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI  |
| Número da emissão:                          | 1  |
| Número da Série:                            | 73   |
| Valor da emissão:                           | 350.000.000,00   |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 1.166, na Data de Emissão e 455.906, após o desdobramento de 1:391 em 16/02/2017 |
| Forma:                                      | Escritural   |
| Espécie:                                    | Quirografária  |
| Garantia envolvidas:                        | Sem Garantias  |
| Data de emissão:                            | 15/08/2011   |
| Data de vencimento:                         | 17/02/2023   |
| Taxa de Juros:                              | IPCA + 6,84% aa  |
| Inadimplemento                              | Não houve  |

|   |  |
|---|--|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário  |
| Denominação da companhia ofertante:         | RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO  |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI  |
| Número da emissão:                          | 1  |
| Número da Série:                            | 99   |
| Valor da emissão:                           | 512.100.000,00   |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 785, na Data de Emissão e 252.770, após desdobramento ocorrido em 31/10/2017 |

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Forma:               | Escritural         |
| Espécie:             | Quirografária      |
| Garantia envolvidas: | Sem Garantias      |
| Data de emissão:     | 25/05/2012         |
| Data de vencimento:  | 19/02/2025         |
| Taxa de Juros:       | IPCA + 4,0933% a.a |
| Inadimplemento       | Não houve          |

|   |  |
|---|--|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário  |
| Denominação da companhia ofertante:         | RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO  |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI  |
| Número da emissão:                          | 1  |
| Número da Série:                            | 100  |
| Valor da emissão:                           | 512.100.000,00   |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 922, na Data de Emissão e 358.658, após desdobramento ocorrido em 31/10/2017 |
| Forma:                                      | Escritural   |
| Espécie:                                    | Quirografária  |
| Garantia envolvidas:                        | Sem Garantias  |
| Data de emissão:                            | 28/05/2012   |
| Data de vencimento:                         | 18/02/2032   |
| Taxa de Juros:                              | IPCA + 4,9781% a.a   |
| Inadimplemento                              | Não houve  |

|                                     |                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Natureza dos serviços:              | Agente Fiduciário                     |
| Denominação da companhia ofertante: | RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO |
| Valores mobiliários emitidos:       | CRI                                   |
| Número da emissão:                  | 1                                     |

|   |                 |
|---|-----------------|
| Número da Série:                            | 138             |
| Valor da emissão:                           | 225.000.000,00  |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 100.00<br>0     |
| Forma:                                      | Escritural      |
| Espécie:                                    | Quirografária   |
| Garantia envolvidas:                        | Sem Garantias   |
| Data de emissão:                            | 23/05/2016      |
| Data de vencimento:                         | 27/05/2031      |
| Taxa de Juros:                              | DI + 1,75% a.a. |
| Inadimplemento                              | Não houve       |

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário                     |
| Denominação da companhia ofertante:         | RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI                                   |
| Número da emissão:                          | 1                                     |
| Número da Série:                            | 140                                   |
| Valor da emissão:                           | 225.000.000,00                        |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 50.000                                |
| Forma:                                      | Escritural                            |
| Espécie:                                    | Quirografária                         |
| Garantia envolvidas:                        | Sem Garantias                         |
| Data de emissão:                            | 23/05/2016                            |
| Data de vencimento:                         | 26/05/2021                            |
| Taxa de Juros:                              | DI+0,65% a.a                          |
| Inadimplemento                              | Não houve                             |

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário                     |
| Denominação da companhia ofertante:         | RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI                                   |
| Número da emissão:                          | 1                                     |
| Número da Série:                            | 211                                   |
| Valor da emissão:                           | 100.000.000,00                        |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 100.000                               |
| Forma:                                      | Escritural                            |
| Espécie:                                    | Quirografária                         |
| Garantia envolvidas:                        | Sem Garantias                         |
| Data de emissão:                            | 05/04/2019                            |
| Data de vencimento:                         | 09/04/2024                            |
| Taxa de Juros:                              | 100%DI a.a                            |
| Inadimplemento                              | Não houve                             |

São Paulo, 28 de junho de 2019.

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



Nome:

**CARLOS ALBERTO BACHA**

Cargo:

**CPF 606 744 587 53**

## ANEXO VII – TRIBUTAÇÃO

### Tratamento fiscal

*Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.*

### Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

#### *Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil*

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”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate. 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.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“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%. Desde 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. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão

tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. 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 n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

#### Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

#### Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”)

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, 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. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”) As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 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.